



ES COPIA SIMPLE

José María Mateos Salgado
NOTARIO
C/.Castelló 37, 1º
Telf. 91 577 52 66
28001 MADRID

ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DEL “FONDO DE
TITULIZACIÓN, RMBS PRADO II”, CESIÓN DE DERECHOS DE
CRÉDITO Y EMISIÓN DE BONOS DE TITULIZACIÓN.-----

NUMERO NOVECIENTOS DOCE. -----

En Madrid, a quince de Marzo de dos mil dieciséis. -----

Ante mí, **JOSE-MARIA MATEOS SALGADO**, Notario de Madrid,
y de su Ilustre Colegio, -----

-----COMPARECEN-----

DON IGNACIO ORTEGA GAVARA, mayor de edad,
casado, empleado de banca, con domicilio profesional en Madrid,
Gran Vía de Hortaleza, 3, 28033, y provisto de DNI y NIF número
00.803.030-P. -----

DON PHILIPPE JACQUES LAPORTE, mayor de edad,
casado, empleado de banca, de nacionalidad francesa, y con
domicilio profesional en Madrid, calle Retama, 3, y con Tarjeta de
Residencia nº 253.119, NIE. Número X-1716469-W, vigente. -----

DON GERMÁN ESCRIVÁ DE ROMANÍ ASTARLOA, mayor
de edad, casado, empleado de banca, de nacionalidad española,
y con domicilio profesional en Gran Vía de Hortaleza 3, 28033,

Madrid, y provisto de DNI y NIF número 02.890.219-Q. -----

DON JORGE DE LOS RÍOS ARRANZ, mayor de edad, casado, empleado de banca, de nacionalidad española, y con domicilio profesional en Gran Vía de Hortaleza 3, 28033 Madrid, y provisto de DNI y NIF número 00.408.122-X.-----

----- **INTERVIENEN**-----

DON PHILIPPE JACQUES LAPORTE, en nombre y representación de “**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO**” (**UCI**), **SOCIEDAD UNIPERSONAL**, (indistintamente, “**UCI**”, el “**Cedente**” o el “**Administrador**”), con domicilio social en Madrid, calle Retama 3, constituida por tiempo indefinido y con otra denominación, en escritura autorizada ante el Notario de Torrelavega (Santander) Don Alfredo García Bernardo Landeta, otorgada el día 30 de abril de 1980, con el número 440 de su protocolo, subsanada por otra de fecha 6 de agosto de 1980 ante el mismo Notario; cambiada su denominación social por la actual y su domicilio social citado de Madrid, en escritura ante Notario de esta capital D. Juan Carlos Caballería Gómez, el día 22 de febrero de 1989 con el número 4086 de su protocolo. -----

Sus estatutos fueron adaptados a la Ley de Sociedades Anónimas por medio de escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. José Antonio Torrente Secorum, el día 25 de junio de 1992, con el número 3.848 de su protocolo.- Tiene **C.I.F.** número



A-39025515. -----

Por escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Antonio Fernández-Golfín Aparicio, con fecha 4 de diciembre de 1996, con el nº 3016 de su protocolo fue cambiada su anterior denominación por la actual de **“UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO”**. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 11.266, Folio 164, Sección 8, Hoja M-67739, inscripción 344ª.-----

Actúa como apoderado, y se encuentra expresamente facultado para este acto, en virtud del acuerdo adoptado por el Socio Único de UCI y acuerdo del Consejo de Administración de UCI, ambos de **4 de noviembre de 2015**, según resulta de las respectivas certificaciones de fecha **4 de noviembre de 2015** expedidas por D. Eduardo Isidro Cortina Romero, como Secretario del Consejo de Administración de UCI, con el Visto Bueno de su Presidente, D. Jose María Espí Martínez, que se me exhibe, cuyas firmas constan debidamente legitimadas por el Notario de **Madrid, Don José Manuel Hernández Antolín**, con el número 230 y 227, respectivamente, de orden de su protocolo.

Copia de las cuales se incorporan a esta matriz como Anexo I y Anexo I bis, respectivamente. -----

DON IGNACIO ORTEGA GAVARA, en nombre y representación de **“SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.”**, (la **“Sociedad Gestora”**) con domicilio social en Madrid, Calle Gran Vía de Hortaleza, número 3, titular del C.I.F. número **A80481419**, constituida en escritura otorgada el día 21 de diciembre de 1992 ante el Notario de Madrid Don Francisco Mata Pallarés, con el número 1310 de su protocolo, en virtud de autorización del Ministerio de Economía y Hacienda otorgada el diez de diciembre de mil novecientos noventa y dos previo informe de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (**“CNMV”**), e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 4.789, Folio 75 de la Sección 8ª, Hoja M-78658, Inscripción 1ª y en el Registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 1.-----

Adicionalmente, la Sociedad Gestora modificó sus Estatutos mediante acuerdo de su Consejo de Administración adoptado el 15 de Junio de 1.998, y formalizado en escritura pública autorizada por el infrascrito Notario, Roberto Parejo Gamir el 20 de Julio de 1.998, con el número 3.070 de mi protocolo con el fin de adecuarse a los requisitos establecidos para las sociedades gestoras de fondos de titulación de activos, por el Real Decreto



926/1998, de 14 de mayo. Tal modificación fue autorizada por el Ministro de Economía y Hacienda el dieciséis de julio de 1998 de conformidad con lo exigido en la Disposición Transitoria Única del citado Real Decreto. -----

Fue cambiada su denominación diferentes veces, habiendo adoptado su actual denominación de **“SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.”**, en virtud de escritura otorgada ante el infrascrito Notario, el 8 de Marzo de 2.004, con el número 622 de mi protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil en el Tomo 4.789, Folio 93, Sección 8ª, Hoja M- 78658, Inscripción 30ª. -----

Mediante otra escritura de fecha 2 de Julio de 2.004, otorgada ante el infrascrito Notario, bajo el número 1.902 de orden de mi protocolo, fue trasladado su domicilio social a Avenida de Cantabria s/n, en Boadilla de Monte (Madrid). -----

Con fecha 20 de diciembre de 2013 se otorgó ante mí, con el número 4.789 de mi protocolo, escritura de modificación de los estatutos sociales de la Sociedad Gestora al objeto de asumir la gestión y representación de Fondos de Activos Bancarios. -----

Por último, mediante escritura de fecha 27 de enero de

2016 otorgada ante mí, con el número 246 de orden de mi protocolo, fue trasladado su domicilio social al que actualmente tiene.-----

Actúa como Director General y se encuentra facultado para este acto en virtud de acuerdo del Consejo de Administración de **21 de enero de 2016**, y acuerdo complementario del Consejo de Administración de **4 de marzo de 2016**, según resulta de certificaciones expedidas por Doña María-José Olmedilla González, como Secretario de dicho Consejo de Administración, con el Visto Bueno de su Presidente Don José García Cantera, que se me exhiben, con sus firmas legitimadas notarialmente por mí, por serme conocidas, y que **se incorporan a esta matriz** como **Anexo II y Anexo II bis**, respectivamente. -----

Y DON GERMÁN ESCRIVÁ DE ROMANÍ ASTARLOA y DON JORGE DE LOS RÍOS ARRANZ, en nombre y representación de “**BANCO SANTANDER, S.A.**” (en adelante, indistintamente, “**SANTANDER**”, el “**Back-Up Servicer Facilitator**”), con domicilio social en Santander, Paseo de Pereda 9-12, **con C.I.F. A-39000013**, constituida por tiempo indefinido; fundada el 3 de marzo de 1856 mediante escritura pública otorgada ante el Escribano de Santander Don José Dou Martínez, ratificada y parcialmente modificada por otra de 21 de marzo de 1857 ante el Escribano de la misma capital don José María Olarán y transformada en Sociedad Anónima de Crédito por



escritura otorgada ante el Notario de Santander Don Ignacio Pérez el día 14 de enero de 1875; por escritura otorgada ante el Notario de Santander Don José María de Prada Díez el 8 de junio de 1992, con el número 1316 de protocolo, modificó su denominación por la de BANCO SANTANDER, S.A., denominación que fue cambiada por la de “BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A.”, según escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don Antonio Fernández-Golfin Aparicio, de fecha 13 de abril de 1999, con el número 1212 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al tomo 676, libro 0, sección Octava, hoja S-1960, folio 28, inscripción 596 de fecha 17 de abril de 1999. -----

Fue modificada nuevamente su denominación por la que actualmente tiene de “**BANCO SANTANDER, S.A.**”, en virtud de escritura de fecha 1 de Agosto de 2007, otorgada ante el Notario de Santander, Don José-María de Prada Díez, bajo el número 2.033 de orden de su protocolo; que fue debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria, al Tomo 838, Libro 0, Folio 208, Hoja número S-1960, inscripción 1539^a, de fecha 13 de Agosto de 2007. -----

Actúan como apoderados mancomunados, y se encuentran facultados para este acto:-----

El señor Germán Escrivá de Romaní Astarloa, en virtud de escritura de poder autorizada por el Notario de Santander, don José María de Prada Díez, el día 7 de Febrero de 2008, con el número 288 de su protocolo, la cual causó la inscripción 1.595 en la hoja registral de la sociedad. Copia autorizada de dicha escritura, cuya vigencia me asegura, se me exhibe, considerando yo, el Notario, suficientes las facultades conferidas para los actos formalizados en la presente. -----

Y el señor Jorge de los Ríos Arranz, en virtud de escritura de poder autorizada por el Notario de Santander don Juan de Dios Valenzuela García, el día 16 de octubre de 2012 con el número 1.773 de protocolo, que causó la inscripción 2236 en la hoja registral de la sociedad. Copia autorizada de dicha escritura, cuya vigencia me asegura, se me exhibe, considerando yo, el Notario, suficientes las facultades conferidas para los actos formalizados en la presente. -----

Juzgo yo, el Notario, que los poderes en virtud de los cuales actúan todos los apoderados, cuya vigencia me aseguran, son suficientes para este otorgamiento, por estar facultados los representantes para los actos contenidos en la presente escritura.

Identifico a los señores comparecientes por el medio supletorio a que se refiere el apartado c) del artículo 23 de la Ley



Orgánica del Notariado. -----

Tienen a mi juicio, según respectivamente actúan,
capacidad para este acto y, -----

----- **EXPONEN** -----

I.- Que UCI es un establecimiento financiero de crédito que desea titular determinados derechos de crédito que figuran en su cartera, relacionados en documento unido a esta matriz, como **Anexo III**, de esta escritura (en adelante, los “**Activos**”), que se describen en la Estipulación 7 de la presente escritura y que se derivan de préstamos hipotecarios concedidos por UCI a personas físicas (clientes o empleados) (en adelante, los “**Deudores**”) con el objeto de financiar operaciones de adquisición o reforma de viviendas situadas en España, o para subrogaciones de personas físicas en las financiaciones concedidas a promotores para la construcción de viviendas en España, destinadas a la venta. Los datos contenidos en el **Anexo III** no contienen datos de carácter personal, a efectos de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal. -----

Se adjunta como **Anexo I** de la presente escritura, copia

autorizada de la certificación del Acuerdo adoptado por el Socio Único de UCI y como **Anexo I bis** Acuerdo del Consejo de Administración de UCI, relativo a la cesión de los Activos en fecha 4 de noviembre de 2015, cuyas firmas constan debidamente legitimadas por el Notario de Madrid, Don José Manuel Hernández Antolín, bajo el número 230 y 227, respectivamente, de su libro registro. -----

II.- Que la Sociedad Gestora está facultada para constituir Fondos de Titulización y, en consecuencia, para ejercer la administración y representación legal de los mismos, al amparo de lo previsto en la Ley 5/2015, de fomento de la financiación empresarial (en adelante, la "**Ley 5/2015**").-----

III.- Que la Sociedad Gestora, de acuerdo con la Ley 5/2015, quiere proceder a constituir un Fondo de Titulización con la denominación de "**FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS PRADO II**" (en adelante, el "**Fondo**").-----

IV.- Que la Sociedad Gestora, actuando como representante legal del Fondo, procederá a adquirir los Activos cedidos por UCI que integrarán el activo del Fondo. Asimismo, en nombre y representación del Fondo, la Sociedad Gestora procederá a emitir los bonos de titulización (en adelante, los "**Bonos**") que integrarán parte del pasivo del Fondo. -----

Se adjunta como **Anexo II y Anexo II bis**, a la presente Escritura de Constitución, original de la Certificación de los



Acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora en sesión celebrada con fecha **21 de enero de 2016**, relativos a la constitución del Fondo y en sesión celebrada con fecha **4 de marzo de 2016** relativo a la designación de PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. como auditores del Fondo. -----

V.- Que se ha llevado a cabo por Deloitte, S.L. la verificación de una serie de atributos de los préstamos que van a ser objeto de esta titulización mediante una revisión cuyo informe se adjunta como **Anexo IV** a la presente Escritura de Constitución. -----

VI. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.1 de la Ley 5/2015, la constitución del Fondo y la emisión de los Bonos tiene como requisito previo el registro por la CNMV del correspondiente folleto informativo, en los términos previstos en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre (en adelante, la “**Ley del Mercado de Valores**”), así como en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, que desarrolla parcialmente la Ley del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de

valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos (en adelante, el "**Real Decreto 1310/2005**"). -----

Que este preceptivo registro previo por la CNMV, se ha efectuado mediante el registro del documento de registro, del documento de factores de riesgo y del documento de definiciones conforme al Anexo VII del Reglamento (CE) nº 809/2004, de la Comisión, de 29 de abril del 2004 (el "**Reglamento (CE) nº 809/2004**") relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos, así como al formato, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad (en adelante, el "**Documento de Registro**"), de la nota de valores conforme al Anexo XIII del Reglamento (CE) nº 809/2004 (en adelante, la "**Nota de Valores**") y del módulo adicional a la Nota de Valores conforme al Anexo VIII del Reglamento (CE) nº 809/2004 (en adelante, el "**Módulo Adicional**") y, conjuntamente con el Documento de Factores de Riesgo, el Documento de Definiciones, el Documento de Registro y con la Nota de Valores, el "**Folleto**") con fecha 10 de marzo de 2016 (según se acredita mediante el oportuno escrito de registro, suscrito por la CNMV, copia del cual se adjunta como **Anexo V** a la presente Escritura de Constitución). -----

VII. Que los préstamos de los que se derivan los Activos



que se pretenden ceder al Fondo se han instrumentado en escritura pública y son préstamos con garantía de hipoteca inmobiliaria de primer rango, a excepción de aquellas en la que quedase pendiente de cancelar la inscripción registral anterior, aun estando financieramente canceladas (en adelante, los **“Préstamos Hipotecarios”**). Los Préstamos Hipotecarios se ceden al Fondo mediante Certificados de Transmisión de Hipoteca que UCI emite para su suscripción por el Fondo. -----

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16.1.a) de la Ley 5/2015, en la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución, en su **Anexo III** y en el apartado 2.2.8 del Módulo Adicional se recogen las características jurídicas de los Activos. Los datos contenidos en el **Anexo III** a la presente Escritura, no contienen datos de carácter personal, a efectos de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal. -----

VIII.- Que el Fondo, representado por la Sociedad Gestora, adquiere de UCI en esta misma fecha, los Activos. Dicha adquisición se lleva a cabo en virtud de la presente Escritura de Constitución, suscrita entre UCI y la Sociedad Gestora. -----

IX.- Que, no obstante la cesión de los Activos, UCI conservará, de acuerdo con la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario ("**Ley 2/1981**") y el artículo 26.3 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero ("**Real Decreto 716/2009**"), la administración y gestión de los Préstamos Hipotecarios frente a los Deudores de los mismos, en los términos previstos en la presente Escritura de Constitución. -----

X.- Que el Fondo, actuando a través de la Sociedad Gestora, procederá, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 5/2015, a realizar una emisión de Bonos por importe de CUATROCIENTOS VEINTIÚN MILLONES DE EUROS (421.000.000 €) de valor nominal, constituida por CUATRO MIL DOSCIENTOS DIEZ (4.210) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES0305123004, representados mediante anotaciones en cuenta y pertenecientes a una única **Serie A**. -----

XI.- Que, Standard & Poor's Credit Market Services Europe Limited (en adelante, "**S&P**"), y DBRS Ratings Limited (en adelante, "**DBRS**" y conjuntamente con S&P, las "**Agencias de Calificación**"), han asignado, respectivamente, una calificación provisional de AA+/AAA a los Bonos de la Serie A (en adelante,



los “Ratings” o “Calificaciones”), y esperan asignar las mismas calificaciones finales antes de la Fecha de Desembolso de los Bonos. -----

XII.- Que de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 5/2015 y en el Folleto, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo tiene capacidad para otorgar la presente Escritura de Constitución de fondo de titulización, cesión de derechos de crédito y emisión de bonos de titulización.-----

Esta Escritura de Constitución no contradice, y en caso de hacerlo, prevalecería sobre los términos establecidos en el Folleto y coincide con el proyecto de escritura que se ha remitido a la CNMV con anterioridad al registro del Folleto.-----

En base a los antecedentes expuestos, las partes acuerdan el otorgamiento de la presente Escritura de Constitución del Fondo de Titulización, RMBS Prado II, Cesión de Activos y Emisión de Bonos de Titulización, a la que se incorporan, formando parte integrante de la misma, los Anexos que en la misma se citan y que se registrará por las siguientes -----

----- **ESTIPULACIONES** -----

SECCIÓN I

CONSTITUCIÓN DEL “FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS PRADO II”. -----

1.- CONSTITUCIÓN DEL FONDO.-----

La Sociedad Gestora en el presente acto constituye un Fondo de Titulización con la denominación “**FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS PRADO II**” que se regirá por (i) la presente Escritura de Constitución, (ii) la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial (“**Ley 5/2015**”) y disposiciones que la desarrollen, (iii) el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre (“**Ley del Mercado de Valores**”), (iv) el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles, (v) el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre de 2015, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, (vi) el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del Folleto exigible a tales efectos, (vii) la Orden EHA/3537/2005, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley del Mercado de Valores,



(viii) por lo dispuesto en el Folleto y (ix) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.-----

2. NATURALEZA, ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN DEL FONDO.-----

2.1. Naturaleza.-----

El Fondo constituye un patrimonio separado, carente de personalidad jurídica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 5/2015, y tiene carácter de cerrado por el activo y por el pasivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 5/2015.-----

2.2. Administración y representación del Fondo.-----

La administración y representación legal del Fondo corresponde a la Sociedad Gestora, en los términos previstos en la Ley 5/2015 y demás normativa aplicable, sin perjuicio de lo establecido en la presente Escritura de Constitución. En particular, la Sociedad Gestora será responsable de administrar y gestionar los Activos agrupados en el Fondo, de conformidad con el artículo 26.1.b) de la Ley 5/2015.-----

Le corresponde también a la Sociedad Gestora, la

representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos y de los Otros Acreedores del Fondo. En consecuencia, la Sociedad Gestora deberá velar con la máxima diligencia y transparencia por la defensa del mejor interés de los titulares de los Bonos y de los Otros Acreedores del Fondo, ateniéndose a las disposiciones que se establezcan reglamentariamente al efecto.--

La Sociedad Gestora desempeñará su actividad con la diligencia que le resulta exigible de acuerdo con la Ley 5/2015, representando el Fondo y defendiendo los intereses de los titulares de los Bonos y de los Otros Acreedores del Fondo como si de intereses propios se tratara, extremando los niveles de diligencia, información y defensa de los intereses de aquellos y evitando situaciones que supongan conflictos de intereses, dando prioridad a los intereses de los titulares de los Bonos y a los Otros Acreedores del Fondo frente a los que le son propios. La Sociedad Gestora será responsable frente a los titulares de los Bonos y los Otros Acreedores del Fondo por todos los perjuicios que les cause por el incumplimiento de sus obligaciones. Asimismo, será responsable en el orden sancionador que le resulte de aplicación conforme a lo dispuesto en la Ley 5/2015. ---

Los titulares de los Bonos y los Otros Acreedores del Fondo no tendrán acción contra la Sociedad Gestora del Fondo, sino por incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Folleto y en la presente Escritura de Constitución. -----



La Sociedad Gestora cuenta con los medios necesarios, incluyendo sistemas informáticos adecuados, para llevar a cabo las funciones de administración del Fondo que le atribuye la Ley 5/2015.-----

2.3. Sustitución de la Sociedad Gestora.-----

La Sociedad Gestora será sustituida en la administración y representación del Fondo de conformidad con la legislación aplicable al efecto. Así, de acuerdo con lo previsto en los artículos 27, 32 y 33 de la Ley 5/2015, la sustitución de la Sociedad Gestora se realizará por el siguiente procedimiento:-----

(i) La Sociedad Gestora podrá, de conformidad con el artículo 32 de la Ley 5/2015, renunciar a su función cuando así lo estime pertinente y solicitar voluntariamente su sustitución, mediante escrito dirigido a la CNMV en el que hará constar la designación de la sociedad gestora sustituta. A tal escrito se acompañará el de la nueva sociedad gestora debidamente autorizada e inscrita como tal en los registros especiales de la CNMV, en el que ésta se declare dispuesta a aceptar tal función e interese la correspondiente autorización. La renuncia de la Sociedad Gestora y el nombramiento de una nueva sociedad

como sociedad gestora del Fondo deberán ser aprobados por la CNMV. En ningún caso podrá la Sociedad Gestora renunciar al ejercicio de sus funciones mientras no hayan sido cumplidos todos los requisitos y trámites para que su sustituta pueda asumir plenamente sus funciones en relación con el Fondo. Tampoco podrá la Sociedad Gestora renunciar a sus funciones si por razón de la referida sustitución, la calificación otorgada a los Bonos emitidos con cargo al Fondo disminuyese. Todos los gastos que se generen como consecuencia de dicha sustitución serán soportados por la propia Sociedad Gestora, no pudiendo ser imputados, en ningún caso, al Fondo.-----

(ii) En el supuesto de concurrir en la Sociedad Gestora cualquiera de las causas de disolución prevista en los artículos 360 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2012, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se procederá a la sustitución de la Sociedad Gestora. La concurrencia de cualquiera de dichas causas se comunicará por la Sociedad Gestora a la CNMV. En este supuesto, la Sociedad Gestora estará obligada al cumplimiento de lo previsto en el apartado (i) precedente con anterioridad a su disolución.-----

(iii) En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en concurso, de conformidad con el artículo 33 de la Ley 5/2015, o fuera revocada la autorización prevista en el



artículo 27 de la citada Ley, la Sociedad Gestora deberá proceder a nombrar una sociedad gestora que la sustituya. La sustitución tendrá que hacerse efectiva antes que transcurran cuatro (4) meses desde la fecha en que se produjo el evento determinante de la sustitución. Si habiendo transcurrido cuatro (4) meses desde que tuvo lugar el evento determinante de la sustitución, la Sociedad Gestora no hubiera designado una nueva sociedad gestora, se procederá a la Liquidación Anticipada del Fondo y a la Amortización Anticipada de los Bonos, para lo que deberán realizarse las actuaciones previstas en el apartado 4.4.3 (3) del Documento de Registro y en la Estipulación 5.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

(iv) La sustitución de la Sociedad Gestora y el nombramiento de la nueva sociedad, aprobada por la CNMV de conformidad con lo previsto en los párrafos anteriores, deberá ser comunicada a las Agencias de Calificación y se publicará, en el plazo de quince (15) días, mediante un anuncio en dos (2) diarios de difusión nacional y en el boletín de AIAF, Mercado de Renta Fija (en adelante, “**AIAF**”).-----

La Sociedad Gestora se obliga a otorgar los documentos

públicos y privados que fueran necesarios para proceder a su sustitución por otra sociedad gestora de conformidad con el régimen previsto en los párrafos anteriores de esta Estipulación. La sociedad gestora sustituta deberá quedar subrogada en los derechos y obligaciones que, en relación con la presente Escritura de Constitución y con el Folleto, correspondan a la Sociedad Gestora. Asimismo, la Sociedad Gestora deberá entregar a la nueva sociedad gestora cuantos documentos y registros contables e informáticos relativos al Fondo obren en su poder.-----

2.4. Subcontratación de la Sociedad Gestora-----

La Sociedad Gestora está facultada para subcontratar o delegar en terceros de reconocida solvencia y capacidad, la prestación de cualquiera de los servicios que ha de realizar en su función de administración y representación legal del Fondo, de acuerdo con lo establecido en el Folleto, siempre que el subcontratista o tercero haya renunciado a ejercitar cualquier acción de demanda de responsabilidad contra el Fondo. -----

En cualquier caso, la subcontratación o delegación de cualquier servicio (i) no podrá suponer ningún coste o gasto adicional para el Fondo, (ii) habrá de ser legalmente posible, (iii) no dará lugar a una revisión a la baja de la calificación otorgada a los Bonos por las Agencias de Calificación, y (iv) será notificada a la CNMV, contando, en caso de ser legalmente necesario, con su



autorización previa. No obstante, cualquier subcontratación o delegación, la Sociedad Gestora no quedará exonerada ni liberada, mediante tal subcontrato o delegación de ninguna de las responsabilidades asumidas en virtud del Folleto que legalmente le fueren atribuibles o exigibles.-----

2.5. Comisión por la Administración y Representación del Fondo.-----

En contraprestación por las funciones a desarrollar por la Sociedad Gestora, el Fondo abonará a la misma, en cada Fecha de Pago de los Bonos, y siempre y cuando el Fondo disponga de Fondos Disponibles en la Cuenta de Tesorería, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos que se contempla en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional, a una comisión periódica de administración igual al cero coma cero veinte por ciento (0,020%) anual, con un mínimo de DIEZ MIL EUROS (10.000,00 €) trimestrales, incluidos los impuestos indirectos cuando correspondan, que se devengará sobre los días efectivos de cada Periodo de Devengo de Intereses, se pagará trimestralmente en cada una de las Fechas de Pago y se calculará sobre la suma de los Saldos de Principal Pendientes de

Pago de los Bonos de la Serie A y los Saldos de Principal Pendientes de Pago del Préstamo Subordinado 1, en la fecha de inicio del Periodo de Determinación anterior a la Fecha de Pago en curso. La comisión devengada desde la Fecha de Constitución del Fondo hasta la Primera Fecha de Pago de los Bonos se ajustará proporcionalmente a los días transcurridos entre ambas fechas, calculándose sobre el importe nominal de los Bonos emitidos. -----

El cálculo de la comisión de administración periódica, pagadera en una Fecha de Pago determinada se realizará con arreglo a la siguiente fórmula: -----

$$A = B \times 0,020 \times \frac{d}{365 \times 100} \text{ -----}$$

Donde:-----

A = Comisión pagadera en una Fecha de Pago determinada.-----

B = Saldo del Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie A y Saldo del Principal Pendiente de Pago del Préstamo Subordinado 1 en la Fecha de Determinación correspondiente a esa Fecha de Pago. -----

d = Número de días naturales del Periodo de Devengo de Intereses en cuestión.-----

3. CONTABILIDAD DEL FONDO.-----

La Sociedad Gestora lleva la contabilidad de conformidad



con el Plan General Contable aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. -----

4. SUPERVISIÓN DEL FONDO Y DE LA SOCIEDAD GESTORA. -----

De conformidad con lo previsto en la Ley 5/2015, el Fondo y su Sociedad Gestora quedan sujetos al régimen de supervisión, inspección y, en su caso, sanción por la CNMV. -----

Así, la Sociedad Gestora, en su labor de gestión y administración del Fondo, se compromete a remitir a la CNMV y a las Agencias de Calificación, con la mayor diligencia posible, trimestralmente o en cualquier otro momento que se le solicite, la información relativa a los Bonos, al comportamiento de los Activos, amortizaciones anticipadas, y situación económico-financiera del Fondo, con independencia de poner asimismo en su conocimiento cuanta información adicional le sea requerida. ----

5. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA Y EXTINCIÓN DEL FONDO. -----

5.1. Liquidación anticipada del Fondo. -----

La Sociedad Gestora está facultada para proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la Amortización

Anticipada de la totalidad de la emisión de los Bonos, en los términos establecidos en la presente Estipulación, en los siguientes supuestos: -----

(i) Si, a elección de la Sociedad Gestora, las cantidades devengadas y no cobradas por el Fondo sobre los Activos (el **“Saldo Vivo de los Activos”**) (sin incluir los Préstamos Fallidos) sean inferiores al diez por ciento (10%) del saldo vivo de los mismos en la Fecha de Constitución, siempre y cuando el importe de la venta de los Activos pendientes de amortización, junto con el saldo que exista en ese momento en la Cuenta de Tesorería, permita una total cancelación de todas las obligaciones pendientes con los titulares de los Bonos, respetando los pagos anteriores a éstos cuyo orden de prelación sea preferente según lo dispuesto en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 3.4.6(d) del Módulo Adicional. -----

(ii) Obligatoriamente, en el supuesto previsto en el artículo 33 de la Ley 5/2015, que establece la obligación de liquidar anticipadamente el Fondo en el caso de que hubieran transcurrido cuatro (4) meses desde que tuviera lugar un evento determinante de la sustitución forzosa de la Sociedad Gestora, por ser ésta declarada en concurso de acreedores, o (2) en el supuesto de que fuere revocada la autorización de la Sociedad Gestora prevista en el artículo 27 de la Ley 5/2015, sin que hubiese



encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión del Fondo nombrada de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.7.2 del Módulo Adicional. -----

(iii) En la Fecha de Pago que preceda en al menos seis (6) meses a la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo, o si esa fecha no fuera un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior; -----

(iv) En el supuesto de que la Sociedad Gestora cuente con el consentimiento y la aceptación expresa de todos los titulares de los Bonos y de todos los que mantengan contratos en vigor con el Fondo, tanto en relación al pago de las cantidades que dicha Liquidación Anticipada del Fondo implique como en relación al procedimiento en que deba ser llevada a cabo; y-----

(v) En caso de una Amortización Opcional, según el apartado 4.9.4 de la Nota de Valores. -----

(vi) En el supuesto de que la Junta de Acreedores apruebe, por la mayoría requerida al efecto, la Liquidación Anticipada del Fondo. -----

La Liquidación Anticipada del Fondo deberá ser comunicada previamente a la CNMV y después a los titulares de los Bonos, en la forma prevista en el apartado 4 del Módulo

Adicional y en la Estipulación 17 de la presente Escritura de Constitución, con una antelación de treinta (30) Días Hábiles a aquél en que haya de producirse la Amortización Anticipada. -----

5.2. Extinción del Fondo.-----

La extinción del Fondo se producirá:-----

(i) por la amortización íntegra de los Activos agrupados en el mismo;-----

(ii) por el pago completo de todas las obligaciones del Fondo con sus acreedores;-----

(iii) por la finalización del procedimiento de Liquidación Anticipada previsto en el apartado anterior;-----

(iv) por la llegada de la Fecha de Vencimiento Legal;-----

(v) cuando no se confirmen como definitivas las calificaciones provisionales de los Bonos antes de la Fecha de Desembolso; y-----

(vi) Si UCI no suscribe, en su caso, los Bonos de la Serie A que no hubieran sido colocados entre inversores cualificados.

En caso de que se produzca cualquiera de las situaciones descritas en los apartados anteriores, la Sociedad Gestora informará a la CNMV, según lo establecido en el apartado 4 del Módulo Adicional y de la Estipulación 18 de la presente Escritura de Constitución, e iniciará los trámites pertinentes para la extinción del Fondo. -----

5.3. Actuaciones para la liquidación y extinción del



Fondo.-----

Con el objeto de que Sociedad Gestora lleve a cabo la liquidación y extinción del Fondo y, en su caso, la Liquidación Anticipada del Fondo o la Amortización Anticipada de los Bonos en los supuestos (i) a (iv) que se determinan en el apartado anterior y, en concreto, para que el Fondo disponga de liquidez suficiente para hacer frente a sus obligaciones de pago, procederá la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, a llevar a cabo alguna de, o todas las siguientes actuaciones: -----

(i) vender los Activos por un precio que no podrá ser inferior a la suma del Saldo Vivo de los Activos más los intereses devengados y no cobrados de los Activos pendientes de amortización. A estos efectos, la Sociedad Gestora deberá solicitar oferta, al menos, a cinco (5) entidades entre las más activas en la compraventa de activos similares, no pudiendo venderlos a un precio inferior a la mejor oferta recibida. El Cedente tendrá un derecho de tanteo para adquirir dichos Activos, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora en el momento de la liquidación de tal forma que tendrá preferencia frente a terceros, para adquirir los Activos. Para el

ejercicio del derecho de tanteo, el Cedente dispondrá de un plazo de cinco (5) Días Hábiles desde la fecha en que la Sociedad Gestora le comunique las condiciones (precio, forma de pago, etc.) en que se procederá a la enajenación de los Activos. La oferta del Cedente deberá igualar al menos, la mejor de las ofertas efectuadas por terceros, y deberá ser completada en los quince (15) siguientes días a la aceptación de la Sociedad Gestora.-----

En el supuesto de que ninguna oferta llegara a cubrir el valor de principal más los intereses devengados y no cobrados de los Activos pendientes de amortización, la Sociedad Gestora estará obligada a aceptar la mejor oferta recibida por los Activos de entre las mencionadas en el párrafo anterior que, a su juicio, cubra el valor de mercado de los mismos. Para fijar el valor de mercado, la Sociedad Gestora podrá obtener de terceras entidades distintas de las anteriores los informes de valoración que juzgue necesarios. En este supuesto, el Cedente gozará igualmente del derecho de tanteo anteriormente descrito, siempre que su oferta iguale, al menos, la mejor de las efectuadas por terceros. -----

Este derecho de tanteo no implica, en ningún caso, un pacto u obligación de recompra de los Activos por parte del Cedente; y/o -----

(ii) vender cualesquiera otros activos del Fondo por un



precio no inferior al de mercado. Para fijar el valor de mercado, la Sociedad Gestora solicitará de, al menos, una entidad especializada en la valoración o comercialización de activos similares a aquellos cuya venta se pretenda, los informes de valoración que juzgue necesarios, procediendo a la venta de los activos en cuestión por el procedimiento que permita obtener un precio más alto en el mercado; y/o-----

(iii) cancelar aquellos contratos que no resulten necesarios para el proceso de liquidación del Fondo.-----

La Sociedad Gestora aplicará inmediatamente todas las cantidades que haya obtenido por la enajenación de los Activos y cualesquiera otros activos del Fondo al pago de las diferentes obligaciones, en la forma, cuantía y en el orden de prelación que corresponde, según el Orden de Prolación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional y en la Estipulación 20 de la presente Escritura de Constitución. La Amortización Anticipada de la totalidad de los Bonos en cualquiera de los supuestos previstos en el apartado anterior se realizará por el total de los saldos vivos de todos los Bonos de la Serie A y el saldo vivo del Préstamo Subordinado 1, hasta esa

fecha más los intereses devengados y no pagados desde la última Fecha de Pago hasta la fecha de Amortización Anticipada, deducida, en su caso, la retención fiscal y libre de gastos para el tenedor, cantidades que, a todos los efectos legales, se reputarán en esta última fecha, vencidas, líquidas y exigibles. -----

En el supuesto de que, una vez liquidado el Fondo y realizados todos los pagos previstos conforme al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional y en la Estipulación 20 de la presente Escritura de Constitución, existiera algún remanente o se encontraran pendientes de resolución procedimientos judiciales o notariales iniciados como consecuencia del impago, por algún Deudor de los Activos, tanto el citado remanente como la continuación y/o el producto de la resolución de los procedimientos citados serán a favor de UCI. -----

En todo caso, la Sociedad Gestora, actuando por cuenta y representación del Fondo, no procederá a la extinción del Fondo hasta que no haya procedido a la liquidación de los Activos y cualesquiera otros activos remanentes del Fondo y a la distribución de los fondos disponibles del Fondo, siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional y en la Estipulación 20 de la presente Escritura de Constitución. -----

Transcurrido un plazo máximo de seis (6) meses desde la



liquidación de los Activos y cualesquiera otros activos remanentes del Fondo y la distribución de los Fondos Disponibles, y siempre antes de la Fecha de Vencimiento Legal, la Sociedad Gestora otorgará acta notarial declarando (a) extinguido el Fondo, así como las causas previstas en el Documento de Registro que motivaron su extinción, (b) el procedimiento de comunicación a los titulares de los Bonos y a la CNMV llevado a cabo, y (c) la distribución de los Fondos Disponibles del Fondo siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional y en la Estipulación 20 de la presente Escritura de Constitución y dará cumplimiento a los demás trámites administrativos que resulten procedentes. Dicho documento notarial será remitido por la Sociedad Gestora a la CNMV.-----

En el supuesto de que se produjese cualesquiera de las causas de extinción recogida en la Estipulación 5.2 (v) y (vi) anteriores antes de la Fecha de Desembolso (esto es, cuando no se confirmen las calificaciones provisionales como definitivas de los Bonos antes de la Fecha de Desembolso o si UCI no suscribiera, en su caso, los Bonos de la Serie A que no hubieran

sido colocados entre inversores cualificados), se resolverá la constitución del Fondo así como la emisión de los Bonos y los contratos suscritos por la Sociedad Gestora, actuando en nombre del Fondo, a excepción del Contrato de Préstamo Subordinado 2 con cargo al cual se satisfarán los gastos de constitución y emisión en que el Fondo hubiera podido incurrir. En caso de que fuera resuelta la constitución del Fondo y, consecuentemente, la cesión de los Activos, (i) se extinguirá la obligación de pago del precio por parte del Fondo por la adquisición de los Activos, (ii) la Sociedad Gestora estará obligada a restituir a UCI en cualesquiera derechos que se hubieran devengado a favor del Fondo por la cesión de los Activos y (iii) cancelará los Certificados de Transmisión de Hipoteca, de conformidad con lo previsto en la Estipulación 6.1.2 de esta Escritura. Dicha resolución será comunicada inmediatamente a la CNMV y, transcurrido un (1) mes desde que tuviese lugar la causa de resolución de la constitución del Fondo, la Sociedad Gestora otorgará acta notarial que remitirá a la CNMV, a Iberclear, a AIAF y a las Agencias de Calificación, declarando la extinción del Fondo y su causa. -----

----- **SECCIÓN II** -----

CESIÓN DE ACTIVOS.-----

6. CESIÓN DE LOS ACTIVOS. -----

UCI cede al Fondo, en este acto de constitución del mismo y en virtud de la presente Escritura de Constitución, los Activos. --



El Fondo adquiere el cien por cien (100%) del Saldo Vivo de los Activos en el día de hoy, Fecha de Constitución del Fondo, con sujeción a los términos y condiciones de la presente Escritura de Constitución y los Requisitos y Declaraciones de la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución y con las características económico financieras contenidas en el apartado 2 del Módulo Adicional. -----

Dicha cesión es plena e incondicional y se realiza hasta el total vencimiento de los Activos derivados de los Préstamos Hipotecarios objeto de la cesión. -----

6.1.1 Cesión de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios.-----

La cesión de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios se lleva a cabo en virtud de la presente Escritura de Constitución, mediante la emisión, por parte de UCI, de los Certificados de Transmisión de Hipoteca (en adelante, “**Certificados de Transmisión de Hipoteca**” o “**CTH**”) de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 5/2015, en cuya virtud se aplica a la emisión de CTH la legislación vigente aplicable a las participaciones hipotecarias, en

todo lo que sea de aplicación, la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (en adelante, la “**Ley 2/1981**”), el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero (en adelante “**Real Decreto 716/2009**”) y demás regulación vigente en cada momento aplicable a la transmisibilidad y adquisición de títulos del mercado hipotecario, que serán suscritos por la Sociedad Gestora, en representación del Fondo y en las condiciones siguientes:-----

□ **Emisión de los CTH.**-----

El Cedente emite en este acto cinco mil trescientos veinticinco (**5.325**) Certificados de Transmisión de Hipoteca por un importe total de quinientos cuarenta millones catorce euros con cincuenta y tres céntimos de euro (**540.000.014,53 €**), que representan cada uno de ellos una participación del cien por cien (100%) del Saldo Vivo de los Activos a los que corresponden.-----

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten por el Cedente con sujeción a lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 5/2015 y en la legislación sobre el Mercado Hipotecario (Ley 2/1981 y Real Decreto 716/2009), y demás disposiciones aplicables, en virtud de la cual se aplica a los CTH la legislación vigente aplicable a las participaciones hipotecarias.-

□ **Representación de los Certificados de Transmisión**



de Hipoteca.-----

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos en este acto por el Cedente se representan en un título nominativo múltiple, que contiene las menciones mínimas que se recogen en el artículo 29 del Real Decreto 716/2009.-----

Tanto para los supuestos de tener que efectuar la sustitución de algún Certificado de Transmisión de Hipoteca, como para el caso de que se proceda por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, o por UCI a la ejecución de un Préstamo Hipotecario sobre el que se haya emitido un determinado Certificado de Transmisión de Hipoteca, así como si procediéndose a la Liquidación Anticipada del Fondo, en los supuestos y con las condiciones de la Estipulación 5 de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, haya de tener lugar la venta de los citados Certificados de Transmisión de Hipoteca, el Cedente se compromete a fraccionar, en su caso, cualquier título múltiple en tantos títulos individuales o globales como fueren necesarios, a sustituirlo o canjearlo para la consecución de las anteriores finalidades.-----

Asimismo, si se efectúa la sustitución de algún Certificado de Transmisión de Hipoteca o, en su caso, la recompra del mismo por el Cedente, según lo previsto en la presente Estipulación, UCI emitirá un nuevo título múltiple que recogerá el número de Certificados de Transmisión de Hipoteca que existan en esa fecha y que será canjeado por el entregado en la fecha del presente otorgamiento o en la anterior fecha de cesión y/o sustitución. -----

Se incorpora como documento unido a la presente escritura un ejemplar facsímil del título múltiple representativo de Certificados de Transmisión de Hipoteca, figurando como **Anexo VI**. -----

Transmisibilidad y registro de los CTH. -----

Tal y como establece el Real Decreto 716/2009, los CTH serán transmisibles mediante declaración escrita en el mismo título y, en general, por cualquiera de los medios admitidos en Derecho. La transmisión del CTH y el domicilio del nuevo titular deberán notificarse por el adquirente al Cedente. -----

El transmitente no responderá de la solvencia del Cedente ni de la del Deudor del Préstamo Hipotecario, así como tampoco de la suficiencia de la hipoteca que lo garantice. -----

El Cedente, en cuanto emisor de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, llevará un libro especial en el que anotará los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos sobre cada Préstamo Hipotecario, así como las transferencias de



los mismos que se le notifiquen. En el propio libro anotaré los cambios de domicilio que le hayan sido notificados por los titulares de los Certificados de Transmisión de Hipoteca. -----

En dicho libro constarán además los siguientes datos: -----

a) Fecha de formalización y vencimiento de los Préstamos Hipotecarios: -----

b) Su importe y forma de liquidación. -----

c) Datos registrales de las hipotecas que garantizan los Préstamos Hipotecarios. -----

Dado el carácter de inversor cualificado del Fondo y la suscripción por éste de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, a los efectos del párrafo segundo del artículo 29.1 del Real Decreto 716/2009, la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca no será objeto de nota marginal en cada inscripción de la hipoteca correspondiente a cada uno de los Préstamos Hipotecarios en el Registro de la Propiedad.-----

Transmisiones patrimoniales. -----

Los actos de emisión, transmisión, reembolso y cancelación de los Certificados de Transmisión de Hipoteca están exentos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos

Documentados, de acuerdo con lo previsto por el artículo 35 del Real Decreto 716/2009. -----

Suscripción de los CTH.-----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, suscribe íntegramente, en este acto, los cinco mil trescientos veinticinco (5.325) Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos por el Cedente, con sujeción a los términos y condiciones que se recogen en la presente Escritura de Constitución.-----

La suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y la cesión de los Préstamos Hipotecarios será efectiva desde esta misma fecha.-----

6.1.2 Precio de la cesión de los Activos -----

El precio de venta o cesión de los Activos será a la par, es decir, por el principal impagado de los Préstamos Hipotecarios y será satisfecho en la Fecha de Desembolso en la Cuenta de Tesorería. -----

El Cedente no percibirá intereses por el aplazamiento del pago del precio de venta desde la Fecha de Constitución hasta la Fecha de Desembolso. -----

En caso de que fuera resuelta la constitución del Fondo y, consecuentemente, la cesión de los Activos, (i) se extinguirá la obligación de pago del precio por parte del Fondo por la adquisición de los Activos, (ii) la Sociedad Gestora estará



obligada a restituir a UCI en cualesquiera derechos que se hubieran devengado a favor del Fondo por la cesión de los Activos y (iii) cancelará los Certificados de Transmisión de Hipoteca. -----

6.1.3 Legislación aplicable a la cesión de los Activos.----

La Cesión de los Activos se va a llevar a cabo mediante la emisión por parte de UCI de los CTH (representando cada uno de ellos una participación del cien por cien (100%) del Saldo Vivo de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios a los que correspondan) que serán suscritos íntegramente por el Fondo a través de su Sociedad Gestora, en virtud de la presente Escritura de Constitución y en los términos aquí establecidos, y todo lo anterior de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 5/2015, la Ley 2/1981, el Real Decreto 716/2009 y demás regulación vigente en cada momento aplicable a la transmisibilidad y adquisición de títulos del mercado hipotecario.--

6.2 Responsabilidad del Cedente y sustitución de los Activos. -----

6.2.1 Responsabilidad del Cedente.-----

La cesión de los Préstamos Hipotecarios será plena e

incondicional y por la totalidad del plazo remanente hasta el vencimiento de cada Préstamo Hipotecario. UCI, como Cedente de los Préstamos y Emisor de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, de acuerdo con el artículo 348 del Código de Comercio y el artículo 1.529 del Código Civil, responderá ante el Fondo de la existencia y legitimidad de los Préstamos Hipotecarios, así como de la personalidad con la que efectúa la cesión y emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, pero no responderá de la solvencia de los Deudores. -----

El Cedente no corre el riesgo de impago de los Préstamos Hipotecarios y, por tanto, no asume responsabilidad alguna por el impago de los Deudores, ya sea del principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los Préstamos Hipotecarios, ni asume la eficacia de las garantías accesorias a los mismos. Tampoco asumirá, en cualquier otra forma, responsabilidad en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales, ni incurrirá en pactos de recompra o de sustitución de los Préstamos Hipotecarios, excepción hecha de lo reseñado en el apartado 2.2.9 del Módulo Adicional, o, según sea el caso, la potencial recompra tras el inicio de la Amortización Opcional que se contiene en el apartado 4.9.4 de la Nota de Valores. -----

6.2.2 Sustitución de los Activos. -----

En el supuesto de amortización anticipada de los Activos



inicialmente agrupados por causa del reembolso anticipado del Préstamo Hipotecario correspondiente, no tendrá lugar sustitución alguna de los Activos afectados.-----

En el supuesto de que se detectara, con posterioridad a la Fecha de Constitución, que algún Activo, no se ajustase en la presente fecha, a las condiciones y características contenidas en el apartado 2.2.8 del Módulo Adicional o en la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución, por no hacerlo el Préstamo Hipotecario correspondiente, la parte que haya conocido dicha circunstancia, sea el Cedente o la Sociedad Gestora, deberá notificarlo a la otra parte por escrito. UCI se compromete en un período de quince (15) días naturales desde la mencionada notificación, previa conformidad de la Sociedad Gestora así como de las Agencias de Calificación, a la sustitución inmediata o, según sea el caso, a la amortización anticipada del Certificado de Transmisión de Hipoteca correspondiente, a fin de que esta sustitución no suponga una rebaja en la calificación crediticia de los Bonos.-----

La sustitución se efectuará mediante la emisión de Certificados de Transmisión de Hipoteca sobre Préstamos

Hipotecarios de su cartera, que sean susceptibles de integrarse en un Fondo de Titulización, de características homogéneas al Préstamo Hipotecario subyacente del Certificado de Transmisión de Hipoteca. -----

UCI procederá de modo inmediato a cancelar dicho Certificado de Transmisión de Hipoteca mediante el correspondiente estampillado en el título debidamente desglosado al efecto, y a emitir otro Certificado de Transmisión de Hipoteca de similares características de plazo residual, tipo de interés, principal pendiente de pago y calidad crediticia en términos de la relación existente entre (i) el saldo pendiente del Préstamo Hipotecario y (ii) el valor de tasación del inmueble objeto de la garantía del Préstamo Hipotecario subyacente, una vez haya tenido lugar una comprobación, previa a la sustitución, de la idoneidad del Préstamo Hipotecario sustituyente por una compañía auditora externa, de conformidad con lo previsto en el apartado 2.2.2 del Módulo Adicional, de forma que la estructura financiera del Fondo y la calificación de los Bonos no se vean afectadas por la sustitución. -----

Dicha emisión de Certificados de Transmisión de Hipoteca por UCI y sustitución por parte de la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, se efectuarán mediante el otorgamiento de la correspondiente acta notarial, que recogerá los datos relativos tanto al Certificado de Transmisión de Hipoteca



a sustituir y al Préstamo Hipotecario subyacente al mismo, como al nuevo Certificado de Transmisión de Hipoteca emitido, con los datos del nuevo Préstamo Hipotecario, así como el motivo de la sustitución y las variables que determinan el carácter homogéneo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, según lo descrito anteriormente. -----

Se entregará copia de esta acta notarial a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear).-----

Asimismo, la Sociedad Gestora procederá a entregar el Título Múltiple representativo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca a UCI, y ésta emitirá un nuevo título múltiple comprensivo de todos los Certificados de Transmisión de Hipoteca titularidad del Fondo (excluyendo el Certificado de Transmisión de Hipoteca sustituido e incluyendo el nuevo Certificado de Transmisión de Hipoteca). -----

En el supuesto de que, transcurridos quince (15) días naturales desde la notificación, no existieran Préstamos Hipotecarios en la cartera de UCI, como emisora, de

características homogéneas al Préstamo Hipotecario o al Certificado de Transmisión de Hipoteca sustituido, UCI se compromete a la amortización anticipada de los Certificados de Transmisión de Hipoteca afectados, reembolsando inmediatamente y en efectivo el capital pendiente, los intereses devengados y no pagados así como cualquier cantidad que pudiera corresponder al Fondo hasta esa fecha en virtud del correspondiente Certificado de Transmisión de Hipoteca. -----

6.3 Derechos conferidos al Fondo por la cesión de los Activos. -----

El Fondo, en cuanto titular de los Activos, ostentará los derechos reconocidos al cesionario en el artículo 1.528 del Código Civil. -----

En concreto, los Activos confieren los siguientes derechos en relación con cada uno de los Préstamos Hipotecarios: -----

- 1.- La totalidad de las cantidades devengadas por la amortización del principal de los Préstamos Hipotecarios.-----
- 2.- La totalidad de las cantidades devengadas por los intereses ordinarios de los Préstamos Hipotecarios. -----
- 3.- La totalidad de las cantidades devengadas por los intereses de demora de los Préstamos Hipotecarios. -----
- 4.- Todas las comisiones adeudadas por la amortización parcial o anticipada de los Préstamos Hipotecarios así como las comisiones por los tipos de interés fijos. -----



El propósito de estas comisiones es compensar a UCI por el posible daño que la amortización anticipada total o parcial de los Préstamos Hipotecarios con un periodo de interés fijo inicial superior a 12 meses, pueda causarle. -----

Solo podrá recuperarse del cliente en caso de que UCI experimente una pérdida, que normalmente tendrá lugar cuando los tipos de interés estén, en el momento de la amortización, por debajo del tipo de interés aplicable, según la Ley 2/1981. Para saber si esto aplica a cada caso y para poder calcular el valor de mercado del Préstamo Hipotecario en el momento de la amortización, resultarán de aplicación las disposiciones establecidas en la Norma Decimoquinta de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio. -----

5.- Cualesquiera cantidades o activos percibidos por ejecución judicial o notarial de las garantías o por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución de las garantías hipotecarias, o en administración y posesión interina de la finca (en proceso de ejecución) hasta el importe de las cantidades adeudadas por el Deudor respectivo, adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial.----

6.- Todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor de UCI, incluyendo no solo las derivadas de cualquier derecho accesorio sobre los Préstamos Hipotecarios, así como de las pólizas de seguros (ya sean indemnizaciones o pagos adelantados).-----

7.- En el supuesto de amortización anticipada de los Préstamos Hipotecarios por reembolso anticipado total o parcial del principal, no tendrá lugar la sustitución de los Activos afectados.-----

8.- Todos los derechos anteriormente mencionados se devengarán a favor del Fondo a partir de la Fecha de Constitución.-----

9.- Los derechos del Fondo resultantes de los Préstamos Hipotecarios están vinculados a los pagos realizados por los Deudores contra los Préstamos Hipotecarios y, por tanto, quedan directamente afectados por la evolución, retrasos, anticipos o cualquier otra incidencia de dichos Préstamos.-----

10.- Serán por cuenta del Fondo todos los posibles gastos o costas que pudieran resultar por cuenta del Cedente derivados de las actuaciones recuperatorias en caso de incumplimiento de las obligaciones por parte de los Deudores, incluido el ejercicio de la acción ejecutiva contra éstos.-----

6.4 Notificación a los Deudores.-----

La Sociedad Gestora y el Cedente han acordado no



notificar la cesión a los respectivos Deudores. A estos efectos, la notificación no es requisito para la validez de la cesión de los Préstamos Hipotecarios ni para la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.-----

No obstante, el Cedente otorgará las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias a la Sociedad Gestora para que ésta pueda, en nombre del Fondo, notificar la cesión a los Deudores en el momento que lo estime oportuno. -----

No obstante, en caso de concurso, o indicios del mismo, de liquidación o de sustitución del Administrador o porque la Sociedad Gestora lo estime razonablemente justificado, ésta podrá requerir al Administrador para que notifique a los Deudores la transmisión al Fondo de los Préstamos Hipotecarios pendientes de reembolso, así como que los pagos derivados de los mismos solo tendrán carácter liberatorio si se efectúan en la Cuenta de Tesorería abierta a nombre del Fondo. No obstante, tanto en caso de que el Administrador no hubiese cumplido la notificación a los Deudores dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la recepción del requerimiento, como en caso de concurso del Administrador, será la propia Sociedad Gestora, directamente o a

través de un nuevo administrador por ella designado, la que efectúe la notificación a los Deudores. -----

El Cedente asumirá los gastos de notificación a los Deudores aun en el caso de que la misma sea realizada por la Sociedad Gestora. -----

7. DECLARACIONES Y GARANTÍAS. -----

La Sociedad Gestora, declara y garantiza, en nombre y representación del Fondo, lo siguiente: -----

a).- En relación con UCI como Cedente: -----

1.- UCI es una sociedad debidamente constituida de acuerdo con la legislación vigente, que se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y en el Registro de Entidades Financieras de Crédito de Banco de España, estando igualmente facultada para participar en el mercado hipotecario. -----

2.- Ni en la fecha del Folleto, ni en ningún momento desde su constitución, se ha encontrado UCI en situación de insolvencia, suspensión de pagos, quiebra o concurso (de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Concursal). -----

3.- Los órganos sociales de UCI han adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para (i) la cesión de los Préstamos Hipotecarios mediante la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, y (ii) para celebrar válidamente los contratos y los compromisos asumidos. -----

4.- Que tiene las cuentas anuales correspondientes a los



cuatro últimos ejercicios cerrados debidamente auditadas. El informe de auditoría correspondiente a 2015 no tiene salvedades. Las cuentas anuales auditadas correspondientes a los ejercicios 2015 y 2014 están depositadas en la CNMV y en el Registro Mercantil.-----

5.- Que cumple con la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal y prevención de blanqueo de capitales.-----

6.- Que (i) retiene o retendrá un interés económico neto significativo no inferior al 5% del valor nominal de la titulización de conformidad con el Artículo 405 del Reglamento (UE) 575/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre requisitos prudenciales de las entidades de crédito y empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento No. 648/2012 (en adelante, "**Reglamento 575/2013**") y el Artículo 51 del Reglamento Delegado (UE) No. 231/2013, de 19 de diciembre de 2012, por el que se completa la Directiva 2011/61/EU del Parlamento Europeo y del Consejo en relación con las exenciones, condiciones generales para operar, depositarios, apalancamiento, transparencia y supervisión (en

adelante, “AIFMR”), hasta la Fecha de Vencimiento Legal de los Bonos, mediante una retención de acuerdo con el apartado 1(d) del Artículo 405 del Reglamento 575/2013 y del apartado 1(d) del Artículo 51 de la AIFMR (tal y como esté en vigor en la Fecha de Desembolso) del primer tramo de pérdida y, si fuere necesario, otros tramos que tengan el mismo o mayor perfil de riesgo que aquellos transferidos o vendidos a los inversores, de manera que la retención total no sea inferior al 5% del valor nominal de la exposición titulizada (este requisito de retención se satisfará realizando y manteniendo el Préstamo Subordinado 1) y (ii) proporcionará de forma oportuna toda la información que de acuerdo con el Artículo 409 del Reglamento 575/2013 el Cedente esté obligado a poner a disposición de quien lo solicite, con sujeción a la ley y siempre que el Cedente no incurra en un incumplimiento de sus obligaciones como consecuencia de no cumplir con la citada obligación debido a cualesquiera eventos, acciones o circunstancias que estén fuera de su control. -----

b).- En relación con todos los Préstamos Hipotecarios:-

1.- UCI es pleno titular de los Préstamos Hipotecarios libres de cargas y gravámenes y no tiene conocimiento de que ningún Deudor pueda oponerle excepción alguna al pago de cualquier cantidad referida a los Préstamos Hipotecarios. -----

2.- UCI no tiene conocimiento de que algún Deudor se encuentre en situación concursal. -----



3.- UCI garantiza que a Fecha de Constitución no habrá atrasos superiores a treinta (30) días.-----

4.- Los Préstamos Hipotecarios existen, son válidos y exigibles de acuerdo con la legislación española. En concreto, los Préstamos Hipotecarios cumplen con la legislación en materia de consumo aplicable en España.-----

5.- Los datos relativos a los Préstamos Hipotecarios que se incluyen en el apartado 2.2.2, 2.2.6 y en el 2.2.8 del Módulo Adicional a la Nota de Valores, son completos y reflejan fiel y exactamente la realidad de dichos Préstamos Hipotecarios. -----

6.- Los Préstamos Hipotecarios no han sido objeto de ninguna modificación, enmienda, renuncia o exclusión de ningún tipo, que en modo sustancial alguno afecte negativamente a la exigibilidad o cobro de la totalidad o una parte importante de los Activos que se transfieren. -----

7.- Ninguna persona tiene, respecto de los Préstamos Hipotecarios, un derecho preferente al del Fondo. -----

8.- Todos los Deudores son personas físicas residentes en España.-----

9.- Los Préstamos Hipotecarios han sido concedidos con el

objeto de financiar la adquisición o rehabilitación de viviendas situadas en España o para subrogaciones de personas físicas en las financiaciones otorgadas a promotores para la construcción de viviendas en España, destinadas a la venta. -----

10.- Ninguno de los Préstamos Hipotecarios financia la adquisición de reposiciones. -----

11.- Ninguno de los Préstamos Hipotecarios refinancia préstamos hipotecarios existentes. -----

12.- Ninguno de los Préstamos Hipotecarios tiene impagos superiores a los treinta (30) días y, según el leal saber y entender de UCI, los Deudores no han incumplido ninguna otra obligación en virtud de los Préstamos Hipotecarios. -----

13.- La amortización de los Préstamos Hipotecarios por los Deudores se realiza mediante débito directo. -----

14.- Ninguno de los Préstamos Hipotecarios incluye Préstamos Hipotecarios No Contrastados o Préstamos Hipotecarios con Capital. -----

15.- El principal pendiente de pago de cada Préstamo Hipotecario está, a la fecha de cesión, denominado en euros. -----

16.- En la fecha de cesión, cada Deudor ha efectuado como mínimo un pago previsto en virtud del Contrato de Préstamo Hipotecario. -----

17.- UCI no tiene conocimiento de ningún Deudor que ostente ningún derecho de crédito frente a UCI por el que pudiera



ejercitar cualquier derecho compensación. -----

18.- La información contenida en el Folleto sobre la cartera de Préstamos Hipotecarios es completa y se ajusta fielmente a la realidad. -----

19.- Tanto la cesión de los Préstamos Hipotecarios como la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, así como todos los actos relacionados con ellos, se han realizado legal y válidamente o se realizarán legal y válidamente según criterios estándar de mercado. -----

20.- UCI ha seguido fielmente los criterios contenidos en el Memorándum Interno que aparece en el apartado 2.2.7 del Módulo Adicional a la Nota de Valores en cuanto a política de cesión de todos y cada uno de los Préstamos Hipotecarios.-----

21.- Todos los Préstamos Hipotecarios están formalizados en escritura pública. Todas las escrituras originales de las hipotecas constituidas sobre las viviendas y en garantía de Préstamos Hipotecarios están debidamente depositadas en los archivos de la sociedad Recall, S.A., a disposición de la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, existiendo en UCI un archivo de CD-ROM de dichas escrituras y pólizas.-----

22.- Los Préstamos Hipotecarios se originaron en el transcurso ordinario del negocio de UCI y han sido y están siendo administrados por UCI de acuerdo con sus procedimientos habituales.-----

23.- UCI no tiene conocimiento de la existencia de litigios de ningún tipo en relación con los Préstamos Hipotecarios que puedan perjudicar su validez o que puedan dar lugar a la aplicación del artículo 1.535 del Código Civil (referente al derecho de extinción por parte del Deudor del crédito litigioso que se vende).-----

24.- Todos los Préstamos tienen una fecha de vencimiento inferior a cuatro (4) años antes a la Fecha de Vencimiento Legal.-

25.- UCI se compromete a proporcionar a la Sociedad Gestora toda la información periódica referente a los Préstamos Hipotecarios de acuerdo con las aplicaciones informáticas de la Sociedad Gestora.-----

26.- Que los Préstamos Hipotecarios, tras cualquier periodo inicial de tipo fijo, si procede, devengarán un interés a tipo variable referenciado a algún índice de mercado oficial (Euribor/IRPH), sin que, en ningún caso, se prevea un límite máximo ni mínimo en el tipo de interés aplicable.-----

27.- Que los pagos de los Deudores derivados de los Préstamos Hipotecarios no están sujetos a retención alguna de índole tributaria.-----



28.- Que los contratos de Préstamos Hipotecarios se rigen por la Ley española.-----

29.- Que, en la Fecha de Constitución, no ha recibido ninguna notificación de amortización anticipada total o parcial de los Préstamos Hipotecarios. -----

30.- Que los Préstamos Hipotecarios que se ceden han sido objeto de un informe de auditoría elaborado por la firma Deloitte, S.L., en los términos de los artículos 22.1 (i) y 35 de la Ley 5/2015.-----

31.- Cada uno de los Préstamos Hipotecarios está garantizado por hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre el pleno dominio de todas y cada una de las fincas en cuestión, con la excepción de aquellos en los que la inscripción registral previa siga pendiente de cancelación (aunque esté cancelada económicamente), sin que los inmuebles hipotecados se encuentren afectos a prohibiciones de disponer, condiciones resolutorias o cualquier otra limitación del dominio. -----

32.- Todos los Préstamos Hipotecarios están formalizados en escritura pública, y todas las hipotecas se encuentran debidamente constituidas e inscritas en los correspondientes

Registros de la Propiedad. La inscripción de las fincas hipotecadas está vigente y sin contradicción alguna y no está sujeta a limitación alguna preferente a la hipoteca, de acuerdo con la normativa aplicable. -----

33.- Las hipotecas están constituidas sobre fincas que pertenecen en pleno dominio y en su totalidad al hipotecante, no teniendo constancia el Cedente de litigios sobre la titularidad. -----

34.- Todas las viviendas hipotecadas han sido objeto de tasación previa por tasador debidamente inscrito en el correspondiente Registro Oficial del Banco de España, estando acreditada dicha tasación mediante el correspondiente certificado de tasación. Cuando se trate de Viviendas de Protección Oficial – VPO, la tasación será equivalente o inferior al valor legal máximo.

35.- Los Préstamos Hipotecarios no cumplen ninguna de las características de los créditos excluidos o restringidos con arreglo a los artículos 12.1 a), c), d), f) y 12.2 del Real Decreto 716/2009.

36.- Con vistas a mejorar el riesgo de crédito, el cuarenta y cuatro por ciento (44%) del Saldo del Principal Pendiente de Pago de los Préstamos Hipotecarios de Referencia cuenta con más de una garantía hipotecaria de primer nivel respaldando el mismo préstamo, es decir, que el Deudor ha concedido una hipoteca de primer nivel, no solo sobre la residencia financiada, sino también sobre alguna otra residencia. Todas estas garantías adicionales tienen las mismas características que la residencia financiada, se



encuentran ubicadas en España y garantizadas por hipotecas de primer rango. -----

37.- Que los inmuebles hipotecados en virtud de los Préstamos Hipotecarios no se hallan incursos en la situación de bienes excluidos para ser admitidos en garantía conforme al artículo 11.1 del Real Decreto 716/2009.-----

38.- Los Préstamos Hipotecarios no están afectos a emisión alguna de Bonos Hipotecarios o Certificados de Transmisión de Hipoteca distinta de la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca. -----

39.- Que no tiene conocimiento de la existencia de ninguna circunstancia que impida la ejecución de la garantía hipotecaria. --

40.- Que, en la Fecha de Constitución, el saldo pendiente de pago de cada uno de los Préstamos Hipotecarios es equivalente a la cifra de capital del Certificado de Transmisión de Hipoteca a que corresponda. -----

41.- Los Préstamos Hipotecarios se encuentran totalmente desembolsados. -----

42.- El Cedente podrá transferir libremente sus intereses en los Préstamos Hipotecarios y su garantía relacionada sin

incumplir ningún término o condición de los Préstamos Hipotecarios.-----

c).- En relación con los Certificados de Transmisión de Hipoteca: -----

1.- Que los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten de acuerdo con lo establecido en la (i) Ley 2/1981, (ii) el Real Decreto 716/2009, (iii) la Disposición Adicional Cuarta De la Ley 5/2015, y demás normativa aplicable.-----

2.- Que los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten debido a que los Préstamos Hipotecarios no son elegibles con arreglo al Artículo 3 del Real Decreto 716/2009, a efectos de ser objeto de participaciones hipotecarias (“Participaciones Hipotecarias”).-----

3.- Que los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten por el mismo plazo que resta hasta el vencimiento y por el mismo tipo de interés de cada uno de los Préstamos Hipotecarios que correspondan. -----

4.- Que, en la Fecha de Constitución, el saldo pendiente de pago de cada uno de los Préstamos Hipotecarios, que han sido plenamente desembolsados, es equivalente a la cifra de capital del Certificado de Transmisión de Hipoteca a que corresponda. ---

5.- El respectivo órgano social del Cedente ha adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca. -----



Las mencionadas características del Cedente, de los Préstamos Hipotecarios y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca se dan en la fecha del presente otorgamiento.-----

La Sociedad Gestora ha obtenido del Cedente las declaraciones y garantías sobre las características, tanto de los Préstamos Hipotecarios como del mismo Cedente, que se describen en el presente apartado. -----

----- **SECCIÓN III** -----

ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA DE LOS ACTIVOS:-----

8. ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS. -----

UCI, entidad Cedente de los Activos, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/1981, y el artículo 26.3 del Real Decreto 716/2009, se obliga a ejercer la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios, regulándose las relaciones entre UCI y el Fondo por lo dispuesto en la presente Escritura de Constitución. -----

Si UCI deja de ser el Administrador de los Préstamos Hipotecarios, tan pronto como sea legalmente posible, la Sociedad Gestora, de conformidad con el artículo 26.1.b) de la

Ley 5/2015 se convertirá en administrador y, a estos efectos, delegará a una tercera parte el ejercicio de la administración y custodia de los Préstamos Hipotecarios en los mismos términos y condiciones previstos en la presente Escritura de Constitución y en el Folleto. -----

Ello sin perjuicio de la responsabilidad de la Sociedad Gestora de acuerdo con el artículo 26.1.b) de la Ley 5/2015.-----

UCI, acepta el mandato recibido de la Sociedad Gestora y, en virtud de dicho mandato, se compromete a lo siguiente: -----

(i).- A ejercer la administración y gestión de los Activos adquiridos por el Fondo de conformidad con el régimen y los procedimientos ordinarios de administración y gestión establecidos en la presente Escritura de Constitución; -----

(ii).- A seguir administrando los Préstamos Hipotecarios, dedicando el mismo tiempo y atención y el mismo nivel de pericia, cuidado y diligencia en su administración que el que dedicaría y ejercería en la administración de sus propios préstamos y, en cualquier caso, ejercitará un nivel adecuado de pericia, cuidado y diligencia en la prestación de los servicios previstos en el Módulo Adicional y en la presente Escritura de Constitución; -----

(iii).- A que los procedimientos que aplica y aplicará para la administración y gestión de los Préstamos Hipotecarios son y seguirán siendo conformes a las leyes y normas legales en vigor que sean aplicables;-----



(iv).- A cumplir fielmente las instrucciones que le imparta la Sociedad Gestora; -----

(v).- A indemnizar al Fondo por los daños y perjuicios que puedan derivarse del incumplimiento de las obligaciones contraídas. -----

La descripción del régimen y procedimientos ordinarios de administración y custodia es la siguiente: -----

8.1. Duración. -----

Los servicios serán prestados por UCI hasta que, una vez amortizada la totalidad de los Préstamos Hipotecarios, se extingan todas las obligaciones asumidas por UCI en relación con dichos Préstamos Hipotecarios, sin perjuicio de la posible revocación anticipada de su mandato y siempre que sea legalmente posible. -----

Tanto en caso de incumplimiento por el Administrador de las obligaciones establecidas en el Módulo Adicional y en la presente Escritura de Constitución, como por descenso de su calificación crediticia, de tal modo que supongan un perjuicio o riesgo para la estructura financiera del Fondo o para los derechos e intereses de los titulares de los Bonos, así como por concurso

del Administrador, o si la Sociedad Gestora lo considera razonablemente justificado y, si fuera legalmente posible, y con previo aviso a las Agencias de Calificación, realizar alguna de las siguientes actuaciones:-----

(i).- Sustituir al Administrador por otra entidad que, en opinión de la Sociedad Gestora, disponga de la capacidad legal y técnica adecuada, siempre y cuando no afecte negativamente a la calificación de los Bonos; -----

(ii).- Requerir al Administrador para que subcontrate, delegue o sea garantizado en la realización de dichas obligaciones por otra entidad que, a juicio de la Sociedad Gestora, tenga la capacidad legal y técnica adecuadas, y siempre que no se produzca un impacto negativo en la calificación de los Bonos.-----

En caso de concurso del Administrador, la actuación (i) anterior será la única posible.-----

A efectos de sustituir al Administrador, si ello resulta legalmente posible, la Sociedad Gestora, de conformidad con el artículo 26.1.b) de la Ley 5/2015 se convertirá en el administrador y para ello, delegará a una tercera parte el ejercicio de la administración y custodia de los Préstamos Hipotecarios, en los mismos términos y condiciones previstos en el Folleto. Banco Santander, S.A. en calidad de Back-up Servicer Facilitator de conformidad con la Orientación del BCE/2013/4, de 20 de marzo



de 2013 (en su versión modificada y consolidada), se compromete en virtud de la presente Escritura de Constitución, si fuera necesario, a cumplir las obligaciones de buscar a un nuevo administrador de manera que dentro de un plazo de sesenta (60) días ese nuevo administrador pueda sustituir a UCI como Administrador; todo lo antedicho cumpliendo la Orientación del BCE/2013/4, de 20 de marzo de 2013 (en su versión modificada y consolidada).-----

Sin perjuicio de esta obligación de Banco Santander S.A., la Sociedad Gestora tendrá en cuenta las propuestas realizadas por el Administrador tanto en relación con la subcontratación, delegación o nombramiento de un nuevo administrador para el cumplimiento de sus obligaciones, como en relación con la entidad que podría garantizar el cumplimiento de tales obligaciones.-----

No obstante lo anterior, la decisión definitiva con respecto al nombramiento del nuevo administrador y cualquiera de las acciones antedichas corresponderá a la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo.-----

El Administrador, a su vez, podrá voluntariamente renunciar

a ejercer la administración y gestión de los Préstamos Hipotecarios, si fuera posible conforme a la legislación vigente en cada momento, y siempre que (i) fuera autorizado por la Sociedad Gestora, (ii) la Sociedad Gestora hubiera designado un nuevo administrador, (iii) el Administrador hubiera indemnizado al Fondo por los daños y perjuicios que la renuncia y la sustitución pudieran causarle, y (iv) no se produzca un impacto negativo en la calificación de los Bonos. -----

Si por cualquiera de las causas previstas en este apartado tuviera lugar la sustitución de UCI en su labor de Administrador de dichos Préstamos Hipotecarios por otra entidad, la entidad sustituta tendrá derecho a recibir una comisión de administración que ocupará el primer lugar (1º) en el Orden de Prelación de Pagos, tal y como se determina en el apartado 3.4.6.(c).c1 del Módulo Adicional a la Nota de Valores. -----

8.2.- Responsabilidad de UCI en la custodia y administración.-----

UCI se compromete a actuar en la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios con toda la diligencia debida y responderá ante el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de cualquier perjuicio que pudiera derivarse de su negligencia. -----

UCI indemnizará al Fondo, a través de su Sociedad Gestora, por cualquier daño, pérdida o gasto en que hubiera incurrido por razón del incumplimiento de sus obligaciones de



custodia y/o administración de los Préstamos Hipotecarios. -----

8.3. Responsabilidad de UCI en la gestión de cobros. ---

UCI se compromete a actuar, en la gestión de cobros de los Préstamos Hipotecarios, con toda la diligencia debida y responderá ante el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de cualquier perjuicio que pudiera derivarse de su negligencia. -----

UCI no asume de ninguna forma responsabilidad en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales ni incurrirá en pactos de recompra de los Préstamos Hipotecarios a excepción de los que no se ajusten en la Fecha de Constitución a las declaraciones y garantías contenidas en el apartado 2.2.8 del Módulo Adicional y en la Estipulación 7 de la presente Escritura o, según sea el caso, la potencial recompra tras el ejercicio de la Amortización Opcional que se contiene en el Apartado 4.9.5 de la Nota de Valores y en la Estipulación 9.9.5. de la presente Escritura. -----

8.4. Custodia de contratos, escrituras, documentos y archivos.-----

El Administrador mantendrá todos los contratos, copias de escrituras, documentos y registros informáticos relativos a los

Préstamos Hipotecarios y las pólizas de seguros de daños bajo custodia con la diligencia debida, y no abandonará la posesión, custodia o control de los mismos si no media el previo consentimiento escrito de la Sociedad Gestora al efecto, a no ser que un documento le fuere requerido para iniciar los procedimientos para la ejecución de un Préstamo Hipotecario. ----

El Administrador facilitará razonablemente el acceso, en todo momento, a dichos contratos, escrituras, documentos y registros, a la Sociedad Gestora o al auditor de cuentas del Fondo, debidamente autorizado por ésta. Asimismo, si así lo solicita la Sociedad Gestora, facilitará, dentro de los cinco (5) Días Hábles siguientes a dicha solicitud y libre de gastos, copia o fotocopia de cualquiera de dichos contratos, escrituras y documentos. El Administrador deberá proceder de igual modo en caso de solicitudes de información del auditor de cuentas del Fondo.-----

El Administrador renuncia en cualquier caso a los privilegios que la Ley le confiere en su condición de gestor de cobros del Fondo y custodio de los contratos de Préstamos Hipotecarios y, en particular, a los que disponen los artículos 1.730 y 1.780 del Código Civil (relativos a retención en prenda de cosas depositadas) y 276 del Código de Comercio (garantía semejante a la retención en prenda de cosa depositada).-----

8.5. Gestión de cobros. -----



El sistema de recuperación de UCI se divide en tres fases:

Cobro amistoso personalizado: la fase de cobros se iniciará tan pronto como exista la confirmación de impago de la primera cuota. Existen varios equipos que participan en esta fase:-----

Preventiva: en él participa un equipo interno de UCI, situado en las oficinas centrales, que proporciona ayuda y acuerdos a los clientes para evitar el impago. -----

Cobro inicial: en él participa un equipo interno de UCI, que contacta con el cliente para conocer las causas del impago y proponer las primeras soluciones. Este equipo se ocupa de aquellos clientes que tienen como máximo una cuota impagada. Durante esta fase, UCI presenta la cuota varias veces al mes para liquidar la deuda parcialmente o en su totalidad. -----

Agencias de Recuperación: participan agencias de UCI situadas en las principales ciudades que tratan con los clientes que tienen más de dos cuotas impagadas, poniéndose en contacto personalmente con ellos y buscando soluciones específicas para cada problema. En función de los datos específicos de cada caso, se ayuda a los clientes a vender la vivienda, o se buscan soluciones alternativas adaptadas al

cliente.-----

Judicial: esta fase se inicia cuando, en función de las medidas anteriores, no ha sido posible cobrar los importes impagados, y es necesario recurrir a la ejecución judicial de los Activos. Existen varios equipos en esta fase:-----

Equipo prejudicial: Este equipo se encarga de obtener la documentación antes de presentar la demanda. -----

Equipo de litigios: Este equipo se encarga de supervisar el procedimiento judicial asignado y del seguimiento de las carteras asignadas al equipo de abogados externos.-----

Despachos de Abogados: bufete de abogados encargado de supervisar directamente el procedimiento judicial asignado, distribuido por áreas geográficas.-----

Un equipo externo de procuradores, intermediarios oficiales encargados de la gestión del procedimiento judicial de ejecución ante los tribunales.-----

Inmuebles: una vez el inmueble ha sido adjudicado a UCI por decisión judicial o se ha entregado en pago de la deuda, este departamento se encarga de los trámites de comercialización del inmueble, así como del mantenimiento del mismo mientras sea propiedad de UCI. La red comercial de UCI asume la responsabilidad de la comercialización y venta de estos inmuebles, poniéndose en contacto con la red de intermediarios líderes de consumo de UCI.-----



Con respecto a las acciones judiciales, UCI, como Administrador de los Préstamos Hipotecarios, aplicará la misma diligencia debida y realizará el mismo procedimiento para reclamar los importes de los Préstamos Hipotecarios adeudados e impagados, al igual que lo hace para el resto de los préstamos de su cartera. -----

a).- Acción ejecutiva contra los Deudores de los Préstamos Hipotecarios. -----

El Fondo, como titular de los Activos, gozará de todas las acciones legales que se deriven de la titularidad de los Activos, conforme a la normativa vigente. Dicha acción deberá ejercitarse por los trámites del procedimiento judicial que corresponda conforme a lo previsto en los artículos 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.-----

A los efectos anteriores, la Sociedad Gestora, mediante la presente Escritura, otorga poder tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho a favor de UCI para que éste, actuando a través de cualesquiera de sus apoderados con facultades bastantes a tal fin, pueda, de acuerdo con las instrucciones de la Sociedad Gestora en nombre y por cuenta del Fondo o bien en

nombre propio pero por cuenta de la Sociedad Gestora como representante legal del Fondo, requerir al Deudor de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios el pago de su deuda y ejercitar la acción judicial contra los mismos, además de otras facultades requeridas para el ejercicio de sus funciones como Administrador. Estas facultades podrán también otorgarse en documento aparte a la Escritura de Constitución o ampliarse y modificarse en el caso de que fuere necesario para el ejercicio de tales funciones. -

El Administrador, en virtud del poder que le dará el Fondo, podrá con carácter general, instar la ejecución hipotecaria en nombre del Fondo con respecto a los Préstamos Hipotecarios si, durante un periodo de tiempo de tres (3) meses, el Deudor que hubiera incumplido sus obligaciones de pago no reanudase los pagos al Administrador y éste, con el consentimiento de la Sociedad Gestora, no lograra un compromiso de pago satisfactorio para los intereses del Fondo. El Administrador, en todo caso, deberá proceder de modo inmediato a instar la ejecución si la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, y previo análisis de las circunstancias concretas del caso, lo estimare pertinente. -----

Algunos de los Préstamos Hipotecarios que actúen como Activos subyacentes de los Certificados de Transmisión de Hipoteca podrían tener registrados en el Registro de la Propiedad, hipotecas relacionadas con préstamos hipotecarios anteriores,



incluso cuando, de conformidad con la declaración de UCI en el apartado 2.2.8.1.b) del Módulo Adicional, se hayan amortizado en su totalidad las deudas que den lugar a ese registro de hipoteca activa. -----

Por consiguiente, estos Préstamos Hipotecarios, a efectos de registro, no tienen hipotecas de primer nivel, sino que se sitúan después de las hipotecas registradas. No obstante, las deudas relativas a las hipotecas de primer rango están totalmente amortizadas.-----

Cuando, en aquellos casos de ejecución hipotecaria, el Administrador descubra que el Registro de la Propiedad contiene, junto con la inscripción del activo gravado con la hipoteca a ejecutar, otras hipotecas previas a la misma que, no obstante, se hayan amortizado antes o al mismo tiempo en que se constituyó la hipoteca ejecutable, tomará cualquier medida legal que sea necesaria para garantizar que la inscripción en el registro refleje las circunstancias legales reales. Cuando el Administrador disponga de la documentación necesaria, actuará de conformidad con el artículo 40 de la Parte IV de la Ley Hipotecaria y, cuando no disponga de ella, de conformidad con el artículo 209 de dicha

Ley. -----

b).- Acción contra el Administrador. -----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, como titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, tendrá acción ejecutiva contra UCI como Emisor de los mismos para la efectividad de los vencimientos de los Certificados de Transmisión de Hipoteca por principal e intereses, cuando el incumplimiento de la obligación de pago por dichos conceptos no sea consecuencia de la falta de pago de los Deudores de los Préstamos Hipotecarios. -----

Ni los titulares de los Bonos ni ningún otro acreedor del Fondo dispondrán de acción alguna contra el Cedente, siendo la Sociedad Gestora, como representante del Fondo titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, quien ostentará dicha acción.-----

Extinguidos los Préstamos Hipotecarios, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, conservará acción contra el Administrador hasta el cumplimiento de sus obligaciones. -----

El riesgo de impago de los Préstamos Hipotecarios correrá a cargo de los titulares de los Bonos. Por tanto, UCI no asumirá responsabilidad alguna por el impago de los Deudores de los Préstamos Hipotecarios, ya sea del principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los Préstamos Hipotecarios. -----



c).- Acciones en caso de impago de los Préstamos Hipotecarios.-----

En el supuesto de incumplimiento del pago del Deudor del Préstamo Hipotecario, la Sociedad Gestora, actuando por cuenta y en representación del Fondo, dispondrá de las siguientes facultades: -----

(i).- Compeler al Cedente, como Administrador, para que inste la ejecución hipotecaria. -----

(ii).- Concurrir en igualdad de derechos con UCI, en cuanto entidad emisora de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, en la ejecución que UCI siga contra el Deudor, personándose a tal efecto en cualquier procedimiento de ejecución instado por aquél, y recibir en el producto del remate la totalidad del crédito ejecutado. -----

(iii).- Si UCI no inicia el procedimiento dentro de los sesenta (60) días naturales desde la diligencia notarial de requerimiento de pago de la deuda, para el caso de los Préstamos Hipotecarios, quedará legitimada subsidiariamente para ejercitar la acción hipotecaria del Préstamo Hipotecario en la cuantía correspondiente al porcentaje de su participación, tanto por

principal como por intereses, y el Cedente quedará obligado a emitir una certificación del saldo existente del Préstamo Hipotecario. -----

(iv).- En caso de paralización del procedimiento seguido por UCI, el Fondo, debidamente representado por la Sociedad Gestora, como titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca correspondiente, podrá subrogarse en la posición de aquél y continuar el procedimiento de ejecución sin necesidad del transcurso del plazo señalado. -----

En los casos previstos en los párrafos (iii) y (iv), la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá instar del Juez competente la incoación o continuación del correspondiente procedimiento de ejecución hipotecaria, acompañando a su demanda el título original del Certificado de Transmisión de Hipoteca desglosado, el requerimiento notarial previsto en el apartado (iii) precedente y certificación registral de inscripción y subsistencia de la hipoteca, para el caso de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y el documento acreditativo del saldo reclamado. -----

Para el caso de que fuere legalmente preciso, y a los efectos de lo previsto en los artículos 581.2 y 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, UCI, en la Escritura de Constitución, otorga un poder irrevocable, tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho para que la Sociedad Gestora, actuando en nombre y



representación de UCI pueda requerir notarialmente al Deudor hipotecario de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios el pago de su deuda. -----

El Fondo, en su calidad de titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca podrá asimismo, a través de la Sociedad Gestora, concurrir en igualdad de derechos con UCI en el procedimiento de ejecución y en este sentido podrá, con respecto a los Préstamos Hipotecarios, en los términos previstos en los artículos 691 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pedir la adjudicación del inmueble hipotecado en pago de su crédito. La Sociedad Gestora procederá a la venta de los inmuebles adjudicados en el plazo más breve posible en condiciones de mercado. -----

Los costes y provisiones de fondos correspondientes a los procedimientos ejecutivos señalados en este apartado serán por cuenta del Fondo.-----

UCI, como gestor de cobros, recibirá por cuenta del Fondo cuantas cantidades sean satisfechas por los Deudores derivadas de los Préstamos Hipotecarios, tanto por principal, amortización y comisiones de cancelación anticipada, comisiones por tipo de

interés fijo, así como cualquier otro concepto (excluyendo comisiones distintas de las anteriormente mencionadas) y los contratos de seguros cedidos al Fondo (como indemnización o adelanto), y procederá a ingresar en la Cuenta de Tesorería antes de las doce de la noche (12:00 p.m.) del día siguiente a su recepción. Por tanto, el Fondo recibirá diariamente ingresos en la Cuenta de Tesorería por las cantidades recibidas por los Activos.

.-----

Durante el mismo periodo de tiempo, UCI abonará en dicha Cuenta de Tesorería y en el mencionado plazo las cantidades que reciba de los Deudores por la amortización anticipada de los Préstamos Hipotecarios y que correspondan al Fondo. -----

8.6.- Fijación del tipo de interés.-----

En los Préstamos Hipotecarios sujetos a un tipo de interés variable, el Administrador continuará fijando dichos tipos de interés conforme a lo establecido en los correspondientes Préstamos Hipotecarios, formulando las comunicaciones y notificaciones que se establezcan al efecto en los respectivos contratos.-----

8.7.- Anticipo de fondos.-----

UCI no anticipará, en ningún caso, cantidad alguna que no haya recibido previamente de los Deudores en concepto de principal o cuota pendiente de vencimiento, intereses o carga financiera, prepago u otros, derivados de los Préstamos



Hipotecarios. -----

8.8.- Pólizas de Seguros.-----

Seguro de daños -----

UCI, como Administrador de los Préstamos Hipotecarios, en el caso de siniestro, deberá coordinar las actuaciones para el cobro de las indemnizaciones derivadas de las pólizas de seguros de daños, de acuerdo con los términos y condiciones de los Préstamos Hipotecarios y de las pólizas de seguros. -----

En este mismo acto de la constitución del Fondo, UCI cede a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, los derechos que le correspondan como beneficiaria de los contratos de seguros de daños. Corresponderán por tanto a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, todas las cantidades que hubiera correspondido percibir a UCI, por este concepto (como indemnización o como adelanto).-----

8.9.- Información.-----

El Administrador deberá informar periódicamente a la Sociedad Gestora y a las Agencias de Calificación del grado de cumplimiento por los Deudores de las obligaciones derivadas de los Préstamos Hipotecarios, del cumplimiento por el

Administrador de su obligación de ingreso de las cantidades recibidas derivadas de los Préstamos Hipotecarios, y las actuaciones realizadas en caso de demora y subasta de inmuebles, y de la existencia de los vicios ocultos en los Préstamos Hipotecarios. -----

El Administrador deberá preparar y entregar a la Sociedad Gestora la información adicional que, en relación con los Préstamos Hipotecarios o los derechos derivados de ellos, la Sociedad Gestora razonablemente solicite.-----

8.10.- Subrogación del Deudor de los Activos.-----

El Administrador estará autorizado a permitir subrogaciones en la posición del Deudor en los contratos de Préstamo Hipotecario, exclusivamente en los supuestos en que el perfil de riesgo del nuevo Deudor y otras características sean similares a las del antiguo Deudor y tales características se ajusten a los criterios de concesión de Préstamos, descritos en el **Anexo III bis** de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 2.2.7 del Módulo Adicional, y siempre que los gastos derivados de esta subrogación sean en su integridad por cuenta de los Deudores. En el **Anexo III bis** se adjunta adicionalmente los citados criterios de concesión en español a efectos informativos. -----

La Sociedad Gestora podrá limitar total o parcialmente esta potestad del Administrador, o establecer condiciones a dicha potestad, cuando dichas sustituciones pudieran afectar



negativamente a las calificaciones otorgadas a los Bonos por las Agencias de Calificación. -----

En cualquier caso, toda subrogación efectuada de conformidad con lo establecido en el párrafo anterior deberá ser inmediatamente comunicada por el Administrador a la Sociedad Gestora. La subrogación del Préstamo Hipotecario no debe afectar a la cartera de Préstamos Hipotecarios. -----

Por otro lado, el Deudor podrá instar la subrogación al Administrador en los Préstamos Hipotecarios, al amparo de lo dispuesto en la Ley 2/1994 sobre la subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios. -----

La subrogación de un nuevo acreedor en el Préstamo Hipotecario y el consiguiente abono de la cantidad adeudada producirán la amortización anticipada del Préstamo Hipotecario y del correspondiente Certificado de Transmisión de Hipoteca. -----

8.11. Facultades y actuaciones en relación a procesos de renegociación de los Préstamos Hipotecarios. -----

La Sociedad Gestora habilita de forma general al Administrador para llevar a cabo renegociaciones respecto de los Préstamos Hipotecarios, sin su consentimiento previo, en los

términos y condiciones que se describen a continuación.-----

El Administrador no podrá cancelar voluntariamente las garantías por causa distinta del pago de los Préstamos Hipotecarios, renunciar o transigir sobre ellas, condonar en todo o en parte los Préstamos Hipotecarios, ni en general realizar cualquier acto que disminuya el rango, la eficacia jurídica o el valor económico de los Préstamos Hipotecarios.-----

En ningún caso, UCI podrá entablar por su propia iniciativa, sin que medie solicitud del Deudor, renegociaciones del tipo de interés que puedan resultar en una disminución del tipo de interés aplicable a un activo. -----

La Sociedad Gestora autoriza a UCI para que proceda a la renegociación del tipo de interés aplicable a los préstamos solicitada por los Deudores. Dicha renegociación no podrá suponer un ajuste del tipo de interés a un nivel o un índice distinto a los utilizados en los préstamos concedidos por UCI. La renegociación del tipo de interés estará sujeta a los siguientes requisitos: -----

i.- En la renegociación de la cláusula del tipo de interés de los préstamos, UCI deberá asegurar que las nuevas condiciones sean a tipo de interés de mercado y no sean distintas a las que el Administrador estuviera aplicando en la renegociación de sus Préstamos. A los efectos de este procedimiento, un tipo de interés de mercado es el tipo de interés ofrecido por los prestamistas en



el mercado de préstamos de España.-----

ii.- Los tipos de interés podrán renegociarse para modificar un tipo de interés variable concreto, y convertirlo en otro tipo de interés fijo. -----

La facultad de renegociación reconocida a UCI en el presente apartado se encuentra sujeta a los siguientes límites: ----

a).- No se podrá ampliar en ningún caso el importe del crédito.-----

b).- No se podrá modificar la frecuencia en los pagos de las cuotas durante la vigencia restante de los Préstamos Hipotecarios. -----

c).- Estarán permitidas renegociaciones de la reducción de las cuotas acordadas a través de la División de Recuperación con un límite del 15% del Saldo del Principal Inicial de los Activos. ----

d).- El margen del índice de referencia no podrá renegociarse por debajo del cero coma cincuenta por ciento (0,50%) si el tipo de referencia utilizado es el Euribor, o por debajo de menos cero coma cuarenta por ciento (-0,40%) si el tipo de referencia utilizado es el Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios. -----

e).- La fecha de vencimiento de un préstamo podrá prorrogarse, siempre y cuando la nueva fecha de vencimiento del préstamo no se produzca después de la Fecha de Vencimiento Final del Fondo. -----

En todo caso, después de producirse cualquier renegociación de acuerdo con lo previsto en el presente apartado, se procederá por parte de UCI a la comunicación inmediata a la Sociedad Gestora de las condiciones resultantes de cada renegociación. -----

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá, en circunstancias excepcionales, dejar en suspenso o modificar la habilitación y los requisitos para la renegociación por parte del Administrador que se recogen en el presente apartado. -----

En caso de que el Administrador incumpla lo dispuesto en el presente apartado en relación con la renegociación de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios, resultará de aplicación respecto al Préstamo Hipotecario el procedimiento de sustitución descrito en el apartado 2.2.9 del Módulo Adicional (sin perjuicio de la responsabilidad del Administrador por esa circunstancia). Esto no significa que el Administrador garantice la conclusión con éxito de la operación, sino la necesaria reparación de los efectos del incumplimiento por su parte de sus obligaciones, de conformidad con el artículo 1.124 del Código Civil español. La Sociedad Gestora informará inmediatamente a la CNMV acerca de la



amortización de los Activos como resultado del incumplimiento del Administrador. Los costes contraídos en la rectificación del incumplimiento del Administrador deberán ser asumidos por el Administrador, y no pueden trasladarse al Fondo. -----

8.12.- Comisión por la prestación de servicios. -----

Se devengará a favor de UCI una comisión fija por su labor de administración de los Activos de seis mil euros (6.000 €) trimestrales, I.V.A. incluido, en cada Fecha de Pago. Si UCI fuera sustituido en su labor de administración de dichos Activos por otra entidad, la entidad sustituta tendrá derecho a recibir una comisión de administración que ocupará el primer (1^{er}) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional y en la Estipulación 20 de la presente Escritura de Constitución. -----

Si el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, no abonara en una Fecha de Pago la totalidad de la comisión por carecer de liquidez suficiente en la Cuenta de Tesorería, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional y en la Estipulación 20 de la presente Escritura de Constitución, las cantidades no pagadas se acumularán sin

penalidad alguna a la comisión que deba abonarse en la siguiente Fecha de Pago, procediéndose a su abono en ese momento. -----

Por otra parte, UCI, en cada Fecha de Pago, tendrá derecho al reembolso de todos los gastos de carácter excepcional en los que haya podido incurrir, previa justificación de tales gastos, a la Sociedad Gestora, en relación con la administración de los Préstamos Hipotecarios. Dichos gastos que incluirán, entre otros, los ocasionados por razón de la ejecución de las garantías y, en su caso, la venta de inmuebles, serán abonados siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente en la Cuenta de Tesorería y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional y en la Estipulación 20 de la presente Escritura de Constitución.-----

8.13.- Otros gastos y remuneraciones.-----

UCI, asimismo, tendrá derecho a recibir anualmente, como remuneración o compensación por el proceso de intermediación financiera realizada, una cantidad subordinada y variable igual a la diferencia entre los ingresos y gastos contables para el Fondo en un ejercicio, de forma que se extraiga el margen financiero obtenido. Los gastos que por este concepto pudieran realizarse trimestralmente en cada Fecha de Pago de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional y en la Estipulación 20 de la presente Escritura de Constitución tendrán la consideración de pagos a cuenta. -----



8.14.- Compensación.-----

En el supuesto de que alguno de los Deudores de los Préstamos Hipotecarios mantuviera un derecho de crédito líquido, vencido y exigible frente al Administrador y, por tanto, resultara que alguno de los Préstamos Hipotecarios fuera compensado, total o parcialmente, contra tal derecho de crédito, el Administrador remediará tal circunstancia o, si no fuera posible remediarla, el Administrador procederá a ingresar a la cuenta del Fondo correspondiente el importe que hubiera sido compensado más los intereses devengados desde la fecha de compensación hasta el día en que se produzca el ingreso, calculados de acuerdo con las condiciones aplicables al Préstamo Hipotecario correspondiente. -----

8.15.- Subcontratación.-----

El Administrador podrá subcontratar cualquiera de los servicios que se haya comprometido a prestar en virtud de lo dispuesto en la Escritura de Constitución, salvo aquéllos que fueran indelegables de acuerdo con la legislación vigente. Dicha subcontratación no podrá en ningún caso suponer ningún coste o gasto adicional para el Fondo o la Sociedad Gestora, y no podrá

dar lugar a una revisión a la baja de la calificación otorgada por las Agencias de Calificación a los Bonos. No obstante cualquier subcontratación o delegación, el Administrador no quedará exonerado ni liberado, mediante tal subcontrato o delegación, de ninguna de las responsabilidades asumidas o que legalmente le fueren atribuibles o exigibles. -----

8.16.- Notificaciones. -----

La Sociedad Gestora y el Cedente han acordado no notificar la cesión a los respectivos Deudores. A estos efectos, la notificación no es requisito para la validez de la cesión de los Préstamos Hipotecarios ni para la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca. -----

No obstante, mediante la presente Escritura, el Cedente otorga las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias a la Sociedad Gestora para que ésta pueda, en nombre del Fondo, notificar la cesión a los Deudores en el momento que lo estime oportuno. -----

No obstante, en caso de concurso, o indicios del mismo, de liquidación o de sustitución del Administrador o porque la Sociedad Gestora lo estime razonablemente justificado, ésta podrá requerir al Administrador para que notifique a los Deudores la transmisión al Fondo de los Préstamos Hipotecarios pendientes de reembolso, así como que los pagos derivados de los mismos solo tendrán carácter liberatorio si se efectúan en la Cuenta de



Tesorería abierta a nombre del Fondo. No obstante, tanto en caso de que el Administrador no hubiese cumplido la notificación a los Deudores dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la recepción del requerimiento, como en caso de concurso del Administrador, será la propia Sociedad Gestora, directamente o a través de un nuevo administrador por ella designado, la que efectúe la notificación a los Deudores. -----

El Cedente asumirá los gastos de notificación a los Deudores aun en el caso de que la misma sea realizada por la Sociedad Gestora. -----

SECCIÓN IV

EMISIÓN DE LOS BONOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS.-----

La Sociedad Gestora, actuando como representante legal del Fondo constituido en esta Escritura de Constitución, acuerda realizar con cargo al mismo la presente emisión de Bonos de conformidad con lo previsto en la Ley 5/2015 y sujeto a los términos y condiciones que se determinan en las estipulaciones y apartados de esta Sección IV. -----

9.- CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN DE LOS

BONOS. -----

9.1.- Importe de la emisión.-----

El importe total de los Bonos que se emiten es de CUATROCIENTOS VEINTIÚN MILLONES DE EUROS (421.000.000 €), representado por CUATRO MIL DOSCIENTOS DIEZ (4.210) Bonos de cien mil EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno de ellos, distribuidos en una (1) Clase de Bonos (Clase A) y código ISIN ES0305123004. -----

9.2.- Precio de emisión de los Bonos.-----

El precio de emisión de los Bonos es de cien mil euros (100.000 €) por Bono, libre de impuestos y gastos para el suscriptor. Los Bonos se emiten al cien por cien (100%) de su valor nominal. -----

Los gastos e impuestos inherentes a la emisión de los Bonos son por cuenta del Fondo.-----

9.3.- Circulación de los Bonos.-----

Los Bonos se pondrán en circulación una vez concluido el período de suscripción y desembolso. En acta notarial se hará constar expresamente el cierre de la emisión y la suscripción y desembolso de los Bonos cuyo precio se aplicará al pago de los Activos, entregándose copia de dicha acta notarial de cierre de la emisión a la CNMV. -----

Los Bonos objeto de la emisión no están sujetos a restricciones particulares a su libre transmisibilidad, la cual se



efectuará con sujeción a las disposiciones legales que les sean de aplicación. -----

La titularidad de cada Bono se transmitirá por transferencia contable. La inscripción a favor del adquirente en el registro contable producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos y desde ese momento la transmisión será oponible a terceros. -----

9.4.- Forma de representación de los Bonos. -----

Los Bonos quedarán representados mediante anotaciones en cuenta, de conformidad con las estipulaciones de la Ley 5/2015, se constituirán como tales en virtud de su correspondiente registro contable, y serán al portador. La Escritura de Constitución dará lugar a los efectos estipulados en el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 6 del Real Decreto 116/1992, la denominación, el número de bonos, el valor nominal y otras características y condiciones de los Bonos representados como anotaciones en cuenta serán los previstos en la Escritura de Constitución y en el Folleto. -----

Los titulares de los Bonos serán identificados como tales

(por cuenta propia o de terceros) según resulte del registro contable llevado por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear), cuyo domicilio social está en Madrid, Plaza de la Lealtad, 1, que ha sido designada como entidad encargada del registro contable de los Bonos. De esta forma, la compensación y liquidación de los Bonos se efectuará de acuerdo con las normas de funcionamiento que, respecto de valores admitidos a cotización en AIAF y representados mediante anotaciones en cuenta, tenga establecidas o puedan ser aprobadas en un futuro por Iberclear. -----

9.5. Tipo de interés nominal.-----

Los Bonos devengarán un interés variable nominal pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, siempre y cuando el Fondo disponga de suficiente liquidez en la Cuenta de Tesorería, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos estipulado para los Bonos de la Clase A en el apartado 3.4.6 del Módulo Adicional y en la Estipulación 20 de la presente Escritura de Constitución. -----

Las retenciones, contribuciones e impuestos establecidos o que se establezcan en el futuro sobre el principal, intereses o rendimientos de los Bonos correrán a cargo exclusivo de los titulares de los Bonos y su importe será deducido, en su caso, por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, a



través del Agente de Pagos, en la forma legalmente establecida.--

a) Devengo de intereses. -----

La duración de la emisión se dividirá en sucesivos Periodos de Devengo de Intereses que incluirán los días transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyéndose en cada Periodo de Devengo de Intereses la Fecha de Pago inicial, y excluyéndose la Fecha de Pago final. No obstante, el Primer Periodo de Devengo de Intereses tendrá una duración superior a tres meses, equivalente a los días transcurridos de manera efectiva entre la Fecha de Desembolso, incluida, y la Primera Fecha de Pago prevista (17 de junio de 2016), excluida. -----

b) Tipo de interés nominal.-----

El Tipo de Interés Nominal de los Bonos para el Primer Periodo de Devengo de Intereses se determinará según lo estipulado en el apartado d) siguiente, sobre la base de Tipo de Interés de Referencia a las 11 a.m. aproximadamente (hora de Madrid) de la Fecha de Constitución. -----

El Tipo de Interés Nominal determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses será el que resulte del mayor de: (i) cero y la suma de (ii) (a) el Tipo de Interés de Referencia calculado de

acuerdo con lo establecido en el apartado e) siguiente, y (b) el Margen de la Clase A: margen de hasta el 0,90% al año hasta (incluida) la Fecha de Incremento de la Clase A y el margen de hasta el 1,80% al año desde (excluida) la Fecha de Incremento de la Clase A hasta (incluida) la Fecha de Vencimiento Final. -----

Todo ello redondeado a la milésima de un entero por ciento más próxima. -----

El margen definitivo aplicable a la Clase A lo fijarán los Coordinadores Conjuntos y se notificará a la Sociedad Gestora en la Fecha de Constitución o en el siguiente Día Hábil. -----

El ausencia de notificación la Sociedad Gestora fijará el Margen de la Clase A en 0,90% hasta la Fecha de Incremento de la Clase A (incluida), y el Margen del 1,80% al año desde la Fecha de Incremento de la Clase A (excluida). -----

c) Determinación del Tipo de Interés de Referencia. -----

El tipo de interés de referencia será el siguiente: -----

(i) El tipo de interés ofertado en el mercado interbancario de la eurozona para el euro en depósitos a tres meses (excepto para la Primera Fecha de Interés) que figure en la página de Reuters-EuriborØ1 o (A) cualquier otra página que pueda sustituir a la página de Reuters-EuriborØ1 que ofrezca tal información para los mismos fines o (B) si el servicio deja de mostrar dicha información, cualquier otra página o servicio equivalente que muestre la información (o, si hay más de una, aquella que sea



empleada por el Agente de Pagos) o pueda sustituir la página página de Reuters-EuriborØ1 (el “**Tipo de Pantalla**”) a las 11.00 horas de la Fecha de Fijación del Tipo correspondiente. -----

Excepcionalmente, el Tipo de Interés de Referencia para el primer Periodo de Devengo de Intereses será el que resulte de la interpolación lineal entre el tipo EURIBOR a dos (2) meses y el tipo EURIBOR a tres (3) meses de vencimiento, fijados a las 11:00 horas (hora de Madrid) de la Fecha de Fijación del Tipo correspondiente, teniendo en cuenta el número de días del primer Periodo de Devengo de Intereses, según la fórmula siguiente. -----

$$R = E_2 + \left[\frac{E_3 - E_2}{d_3 - d_2} \right] \times (d_t - d_2)$$

Donde: -----

R = Tipo de Interés de Referencia para el Primer Periodo de Devengo-----

d_t = número de días del Primer Periodo de Devengo -----

d_2 = número de días correspondientes al Euribor a dos (2) meses-----

d_3 = número de días correspondientes al Euribor a tres (3) meses -----

E_2 = tipo del Euribor a dos (2) meses -----

E_3 = tipo del Euribor a tres (3) meses -----

(ii) si el Tipo de Pantalla no está disponible para los depósitos en euros respecto a cualquier período relevante, el tipo para dicho período relevante será la media aritmética (redondeada a cuatro decimales, con el punto medio redondeado al alza) de los tipos que hayan sido notificados al Agente de Pagos a su solicitud por cada uno de los Bancos de Referencia a los bancos de la eurozona en el mercado interbancario a las 11.00 horas (hora de Madrid) de la Fecha de Fijación del Tipo correspondiente. -----

“Bancos de Referencia” serán los tres mayores bancos seleccionados por el Agente de Pagos dentro del mercado interbancario de la eurozona periódicamente y, si cualquiera de esos bancos deja de ostentar esa condición, cualquier otro banco que pueda ser designado por el Agente de Pagos en nombre del Fondo para actuar en su lugar. -----

(iii) si, en cualquier momento, el Tipo de Pantalla no está disponible y solo dos de los Bancos de Referencia proporcionan el mencionado tipo al Agente de Pagos, el tipo relevante se determinará sobre la base del tipo que sean capaces de proporcionar otros Bancos de Referencia; o-----



(iv) si, en cualquier momento el Tipo de Pantalla no está disponible y solo uno de los Bancos de Referencia o ninguno de ellos ha proporcionado el mencionado tipo al Agente de Pagos, se aplicará el tipo en vigor para el Período de Interés inmediatamente anterior de acuerdo con lo previsto en el párrafo (i). -----

En la primera Fecha de Fijación del Tipo, en el supuesto de que el Tipo de Interés de Referencia no se haya publicado de acuerdo con lo establecido en los párrafos (i) a (iv) anteriores, el tipo aplicable será el Tipo de Interés de Referencia publicado en el último Día Hábil. -----

La Sociedad Gestora conservará los listados del contenido de las pantallas de Tipos enviadas por el Agente de Pagos o, en su caso, las declaraciones de cotizaciones de las entidades mencionadas en el apartado (ii) anterior, como documentos acreditativos del EURIBOR correspondiente. -----

En cada Fecha de Fijación del Tipo, el Agente de Pagos comunicará a la Sociedad Gestora el tipo de interés de referencia que servirá de base para el cálculo del tipo de interés nominal aplicable a los Bonos. -----

El Tipo de Interés Nominal se devengará sobre los días efectivos transcurridos de cada Periodo de Devengo de Intereses para el que hubiere sido determinado, calculándose sobre la base de un año de trescientos sesenta (360) días. -----

d) Momento de Fijación de Tipo. -----

La Sociedad Gestora, en representación y en nombre del Fondo, determinará el tipo de interés nominal aplicable a los Bonos para cada Periodo de Devengo de Intereses, en la Fecha de Fijación del Tipo que será el segundo Día Hábil, de conformidad con el calendario Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System (TARGET), previo a cada Fecha de Pago, aproximadamente, a las 11 de la mañana (hora de Madrid) de ese día, y será aplicable para el siguiente Periodo de Devengo de Intereses.-----

El Tipo de Interés Nominal de los Bonos para el Primer Período de Devengo de Interés se determina en la forma prevista en la Estipulación 9.5.c) anterior de la presente Escritura de Constitución, en base al Tipo de Interés de Referencia existente a las 11:00 horas de la mañana (hora de Madrid) de la fecha del presente otorgamiento, que es el que a continuación se determina.-----

Dicho Tipo de Interés de Referencia es de **0,669%**. -----

El tipo de interés nominal aplicable a los Bonos para el Primer Periodo de Devengo de Interés, se incluirá a la presente



escritura el día 16 de marzo de 2016, mediante diligencia. -----

Se notificará a los titulares de los Bonos el tipo de interés nominal determinado para los sucesivos Periodos de Devengo de Intereses, en el plazo y de la manera estipulados en el apartado 4 del Módulo Adicional a la Nota de Valores, mediante su publicación en el Boletín Diario de la AIAF o en cualquier otro que pueda sustituirlo en un futuro, u otro de características similares, o mediante la publicación en un diario de amplia difusión en España.-----

9.6.- Mención simple al número de orden que en la prelación de pagos del Fondo ocupan los pagos de intereses de los valores emitidos con cargo al mismo.-----

El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie A ocupa el (2º) (segundo) puesto en la aplicación de los Fondos Disponibles, en el Orden de Prolación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6 del Módulo Adicional a la Nota de Valores, y el (2º) (segundo) puesto en la aplicación de los Fondos Disponibles para la Liquidación en el Orden de Prolación de Pagos de Liquidación que se establece en el apartado 3.4.6 del Módulo Adicional y en la Estipulación 20 de la presente Escritura de Constitución. -----

El pago de intereses devengados por el Préstamo Subordinado 1 ocupa el (5º) (quinto) puesto en la aplicación de los Fondos Disponibles, en el Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6 del Módulo Adicional a la Nota de Valores, y el (4º) (cuarto) puesto en la aplicación de los Fondos Disponibles para la Liquidación en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que se establece en el apartado 3.4.6 del Módulo Adicional y en la Estipulación 20 de la presente Escritura de Constitución. -----

9.7.- Fechas, lugar, entidades y procedimientos para el pago de los intereses. -----

El tipo de interés devengado por los Bonos será pagadero trimestralmente, en cada Fecha de Pago, esto es, los días 17 de marzo, de junio, de septiembre y de diciembre de cada año, hasta su total amortización, siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes en la Cuenta de Tesorería, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto para los Bonos en el apartado 3.4.6. del Módulo Adicional y en la Estipulación 20 de la presente Escritura de Constitución. -----

En caso de que alguna de las fechas establecidas en el párrafo anterior no fuera un Día Hábil, el pago de los intereses se realizará el Día Hábil inmediatamente posterior, devengándose los intereses correspondientes al Periodo de Devengo de Intereses en curso, hasta el mencionado primer Día Hábil, no



inclusive. -----

El primer pago de intereses para los Bonos tendrá lugar el 17 de junio de 2016, devengándose los mismos al tipo de interés nominal correspondiente desde la Fecha de Desembolso (inclusive) hasta el 17 de junio de 2016 (no inclusive). -----

El cálculo del interés pagadero en cada Fecha de Pago correspondiente a cada Periodo de Devengo de Intereses se realizará de conformidad con la fórmula siguiente: -----

$$I = \frac{P \times R \times d}{36.000}$$

Donde: -----

I = Intereses a pagar en una Fecha de Pago determinada. --

P = Saldo del Principal Pendiente de Pago de los Bonos en la Fecha -----

de Determinación anterior a la Fecha de Pago. -----

R = Tipo de interés nominal expresado en porcentaje anual.

d = Número de días naturales del Periodo de Devengo de Intereses en cuestión. -----

Los titulares de los Bonos y la contraparte del Préstamo

Subordinado 1 serán notificados acerca del interés para los titulares de los Bonos y para la contraparte del Préstamo Subordinado 1, a través de la CNMV, AIAF e Iberclear, calculado según lo estipulado más arriba, y acerca del importe del interés devengado e impagado según lo descrito en el apartado 4 del Módulo Adicional a la Nota de Valores y, al menos, un (1) día natural antes de cada Fecha de Pago. -----

El abono de los intereses devengados tendrá lugar en cada Fecha de Pago, siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello en la Cuenta de Tesorería, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6. del Módulo Adicional y en la Estipulación 20 de la presente Escritura.

En caso de que, en una Fecha de Pago, el Fondo no pueda pagar total o parcialmente el interés devengado por los Bonos de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos estipulado en el apartado 3.4.6 del Módulo Adicional y en la Estipulación 20 de la presente Escritura, el importe que no reciban los titulares de los Bonos será abonado en la siguiente fecha de pago en la cual, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos antedicho, el Fondo disponga de suficiente liquidez para hacerlo. -----

Los importes diferidos no devengarán intereses de demora.

9.8.- Plazo válido en el que se pueden reclamar los intereses.-----

Los intereses de los Bonos se pagarán hasta la



amortización respectiva de los mismos en cada Fecha de Pago y siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles para ello de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos recogido en el apartado 3.4.6. del Módulo Adicional y en la Estipulación 20 de la presente Escritura de Constitución. -----

El Fondo, a través de su Sociedad Gestora no podrá aplazar el pago de intereses de los Bonos más allá de la Fecha de Vencimiento Legal o, si ésta no fuera Día Hábil, del siguiente Día Hábil. -----

La retención, las tarifas y los impuestos establecidos o que puedan establecerse en un futuro con respecto al capital, los intereses o el rendimiento de estos Bonos serán abonados exclusivamente por los titulares de los Bonos, y los importes serán deducidos por la correspondiente entidad de la manera establecida legalmente. -----

9.9.- Amortización de los Bonos. -----

9.9.1.- Precio de reembolso. -----

El precio de amortización para los Bonos será de CIEN MIL EUROS (100.000 €) por Bono, equivalentes a su valor nominal, libre de gastos e impuestos para el titular del Bono, pagadero

progresivamente en cada Fecha de Pago del principal, tal y como se establece en los apartados siguientes. -----

Todos y cada uno de los Bonos serán amortizados en igual cuantía mediante la reducción del nominal de cada uno de ellos. -

9.9.2.- Vencimiento de los Bonos emitidos. -----

El vencimiento final de los Bonos se producirá en la fecha en la cual se hayan amortizado totalmente o en la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo, es decir, el 17 de marzo de 2056, o el siguiente Día Hábil, sin perjuicio de que la Sociedad Gestora amortice la emisión de los Bonos antes de la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo, de conformidad con el apartado 4.4.3 del Documento de Registro y la Estipulación 5.1 de la presente Escritura de Constitución. -----

Los Bonos serán amortizados por reducción de su valor nominal el 17 de marzo, de junio, de septiembre y de diciembre de cada año (o el siguiente Día Hábil) hasta su amortización total, de conformidad con las normas ordinarias de amortización que se establecen a continuación, salvo que no existan Fondos Disponibles suficientes en la Cuenta de Tesorería. -----

9.9.3.- Amortización de los Bonos. -----

En cada Fecha de Pago, los fondos para la amortización de los Bonos serán equivalentes al importe de los Fondos Disponibles después del pago de los puntos (1) a (3) (inclusive) del Orden de Prelación de Pagos o, cuando se produzca la



liquidación, del punto (1) y el punto (2) del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, siempre y cuando no supere al Saldo Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Clase A; -----

Los Fondos Disponibles se destinarán en cada Fecha de Pago a la amortización de los Bonos de la Clase A por medio de amortizaciones parciales desde la Primera Fecha de Pago hasta que se alcance la totalidad del valor nominal, distribuido proporcionalmente entre los Bonos de la Clase A por medio de la reducción del valor nominal de cada Bono de la Clase A, y sin perjuicio del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que se describe en el apartado 3.4.6. d) del Módulo Adicional y en la Estipulación 20 de la presente Escritura de Constitución que se refiere al destino de los Fondos Disponibles para la Liquidación: --

Amortización anticipada de la totalidad de la emisión de Bonos. -----

Independientemente de la obligación del Fondo, por medio de la Sociedad Gestora, de amortizar los Bonos en la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo o de realizar amortizaciones parciales en cada Fecha de Pago según lo indicado en los apartados anteriores, la Sociedad Gestora está autorizada a

efectuar, en cualquier momento, la liquidación anticipada del Fondo y, de esta forma, la amortización anticipada de todos los Bonos emitidos, según las condiciones indicadas en el apartado 4.4.3) del Documento de Registro y en la Estipulación 5.1 de la presente Escritura de Constitución, y distribuir los Fondos Disponibles para la Liquidación de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que se contiene en el apartado 3.4.6 d) del Módulo Adicional y en la Estipulación 20 de la presente Escritura de Constitución. -----

9.9.4.- Reglas de amortización anticipada. -----

No obstante lo dispuesto en los apartados 9.9.2 y 9.9.3 de la presente Estipulación 9, la Sociedad Gestora está facultada para proceder a la liquidación anticipada del Fondo y, con ello a la amortización anticipada en una Fecha de Pago de la totalidad de la emisión de los Bonos, en los términos establecidos en la Estipulación 5.1 de la presente Escritura de Constitución. -----

9.9.5.- Amortización Opcional. -----

En una Fecha de Pago que se inicie en la Fecha de Incremento de la Clase A (cada una de ellas, una "**Fecha de Amortización Opcional**"), la Sociedad Gestora, a su elección, podrá amortizar los Bonos en su totalidad (aunque no en parte) a su Saldo Principal Pendiente de Pago, junto con todos los intereses devengados aunque impagados sobre los mismos, hasta la Fecha de Pago en cuestión, incluida. -----



Esa amortización (una “**Amortización Opcional**”) será efectuada por el Emisor siempre y cuando el Emisor haya cursado notificación por escrito con no más de 45 días y no menos de 15 días de antelación, a los titulares de los Bonos, y siempre que el Emisor haya confirmado en esa notificación, a los titulares de los Bonos que dispondrá de los fondos necesarios para liquidar todos sus pasivos pendientes con respecto a los Bonos que se vayan a amortizar y cualquier importe que ocupe un lugar superior o igual a los mismos en el Orden de Prelación de Pagos. Asimismo, si la Sociedad Gestora decide ejercitar la Amortización Opcional, deberá comunicarlo a la CNMV mediante publicación de hecho relevante. -----

En todo caso, la efectividad de la transmisión de los Activos quedará sujeta a que el Emisor reciba del Cedente (o de cualquier otro comprador) el precio de compra de los Activos, que formará parte de los Fondos Disponibles en la Fecha de Pago en cuestión, por un importe suficiente para liquidar todos los pasivos pendientes respecto de los Bonos y cualquier importe situado por delante de estos o con iguales condiciones que estos de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos. -----

9.9.6.- Mención simple del número de orden ocupado por el pago de principal de los Bonos y el Préstamo Subordinado 1, en la prelación de pagos del Fondo -----

La amortización del Saldo Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie A ocupa el (4^o) (cuarto) puesto en la aplicación de los Fondos Disponibles, en el Orden de Prolación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6 del Módulo Adicional, y el (3^{er}) (tercer) puesto en la aplicación de los Fondos Disponibles para la Liquidación en el Orden de Prolación de Pagos de Liquidación que se establece en el apartado 3.4.6 del Módulo Adicional y en la Estipulación 20 de la presente Escritura de Constitución.-----

La amortización del Saldo Principal Pendiente de Pago del Préstamo Subordinado 1 ocupa el (6^o) (sexto) puesto en la aplicación de los Fondos Disponibles, en el Orden de Prolación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6 del Módulo Adicional, y el (4^o) (cuarto) puesto en la aplicación de los Fondos Disponibles para la Liquidación en el Orden de Prolación de Pagos de Liquidación que se establece en el apartado 3.4.6 del Módulo Adicional y en la Estipulación 20 de la presente Escritura de Constitución.-----

10.- SUSCRIPCIÓN DE LOS BONOS.-----

10.1.- Periodo de suscripción -----

La Sociedad Gestora formalizará un Contrato de Dirección,



Colocación y Suscripción respecto de la emisión de Bonos en virtud del cual UCI se comprometerá a suscribir todos los Bonos de Clase A que no hayan sido suscritos por los titulares de los Bonos. -----

El Periodo de Suscripción comenzará el 18 de marzo de 2016 a las 9.00 horas CET y finalizará el mismo día a las 12.00 horas CET. Una vez concluido el Periodo de Suscripción, y antes de las 12.30 horas CET de mismo día, las Entidades Coordinadoras notificarán a UCI y a la Sociedad Gestora el número y el importe de los Bonos de Clase A que se han colocado. UCI se compromete a suscribir el 18 de marzo de 2016, entre las 13.00 horas CET y las 13.30 horas CET, los Bonos de Clase A restantes no colocados por las Entidades Coordinadoras de conformidad con el Contrato de Dirección, Colocación y Suscripción. -----

10.2. -----

Colocación. -----

Las Entidades Coordinadoras colocarán los Bonos entre inversores cualificados a los efectos del artículo 39 del Real Decreto 1310/2005, es decir, a efectos descriptivos y sin

limitación alguna, personas jurídicas autorizadas o reguladas a operar en los mercados financieros como por ejemplo entidades de crédito, sociedades de servicios de inversión, compañías aseguradoras, instituciones de inversión colectiva y sus sociedades de gestión, fondos de pensiones y sus sociedades de gestión, otras entidades financieras autorizadas o reguladas, etc.

10.3.- Pago de los Bonos (Fecha de Desembolso). -----

La Fecha de Desembolso será el 18 de marzo de 2016. -----

El desembolso de los importes de los Bonos de Clase A lo abonarán las entidades suscriptoras. -----

En la Fecha de Desembolso, los Gestores Principales Conjuntos abonarán al Fondo antes de las 15.00 horas CET a través del Agente de Pagos el importe de los Bonos de Clase A efectivamente colocados en la Cuenta de Tesorería, a valor de ese mismo día. -----

Los Titulares de Bonos de Clase A deberán abonar a los Gestores Principales Conjuntos, antes de las 12.30 horas CET, en la Fecha de Desembolso, a valor de ese mismo día, el precio de la emisión de cada Bono colocado. -----

Asimismo, UCI, si procede, abonará, a través del Agente de Pagos, antes de las 13.30 horas CET el importe de los Bonos de Clase A que no se colocaran a inversores cualificados a la Cuenta de Tesorería. -----

La falta de suscripción por parte de UCI del importe de los



Bonos de Clase A que no se colocaran a inversores cualificados, si los hubiera, derivará en la resolución de la constitución del Fondo, la emisión de Bonos, todos los contratos salvo el Contrato de Préstamo Subordinado 2 en relación con los costes contraídos de la incorporación del Fondo, la emisión de Bonos y la transmisión de los Bonos. -----

10.4.- Legislación nacional bajo la cual se crean los valores e indicación de los Tribunales competentes en caso de litigio.-----

Los Bonos se emiten de conformidad con la legislación española, y en concreto de acuerdo con el régimen legal previsto en (i) la Ley 5/2015 y disposiciones que lo desarrollen, (ii) el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, (iii) el Real Decreto 116/1992 de 14 de febrero sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles; (iv) la Orden EHA/3537/2005 de 10 de noviembre, por la que se desarrolla el Artículo 27.4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y (iv) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de

aplicación en cada momento. -----

De acuerdo con lo establecido en la Disposición Final Séptima del Real Decreto 878/2015 de 2 de octubre de 2015 sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, este Real Decreto entró en vigor el 3 de Febrero de 2016, derogando al Real decreto 116/1992 de 14 de febrero sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles. -----

No obstante, la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 878/2015 establece que las modificaciones introducidas por el Real Decreto 878/2015 no serán de aplicación a los valores de renta fija admitidos a cotización en mercados secundarios oficiales, esto es, a los Bonos, hasta una fecha determinada y en los plazos a determinar por el Ministerio de Economía y Competitividad (se espera que tal fecha tenga lugar alrededor de septiembre de 2017).-----

Hasta dicha fecha y para los valores de renta fija, será de aplicación el Real Decreto 116/1992, con la salvedad de la Sección Primera del Capítulo II del Título I (artículos 29 a 35 del Real Decreto 116/1992, ambos inclusive), que serán derogados y sustituidos por la Sección Primera del Capítulo II del Título I del Real Decreto 878/2015 (artículos 30 a 38, ambos inclusive). -----

Adicionalmente, el ejercicio de derechos y obligaciones



ligados a los valores de renta fija, se regirá por las provisiones del artículo 44 del Real Decreto 878/2015. -----

Cualquier cuestión, discrepancia o disputa relativa al Fondo o a los Bonos que se emitan a su cargo que pueda surgir durante su operativa o su liquidación, ya sea entre los titulares de los Bonos o entre estos y la Sociedad Gestora, se someterá a los Tribunales de Madrid, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponder a las partes. -----

11. CALIFICACIÓN DEL RIESGO CREDITICIO DE LOS BONOS (RATING). -----

11.1. Entidades Calificadoras. -----

La Sociedad Gestora ha encargado la valoración del riesgo crediticio de los Bonos a Standard & Poor's Credit Market Services Europe Limited y DBRS Ratings Limited. -----

Las agencias de calificación mencionadas anteriormente han sido inscritas y autorizadas con fecha 31 de octubre de 2011 como agencias de calificación crediticia en la Unión Europea de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Comunidad Europea núm. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de septiembre de 2009, sobre Agencias de Calificación

Crediticia.-----

11.2.- Calificación otorgada a la emisión de los Bonos. -

Con carácter previo al registro del Folleto, S&P y DBRS han asignado una calificación provisional de AA+ / AAA a los Bonos, respectivamente. -----

Si antes de la Fecha de Desembolso, las Agencias de Calificación no confirmasen cualquiera de las calificaciones provisionales asignadas, se comunicará esta circunstancia inmediatamente a la CNMV haciéndose pública en la forma prevista en el apartado 4 del Módulo Adicional. Esta circunstancia dará lugar a la resolución de la constitución del Fondo, de la emisión de los Bonos, de los contratos salvo el Contrato de Préstamo Subordinado 2 en lo que se refiere a los gastos de constitución del Fondo, emisión de los Bonos y cesión de los Activos.-----

En el **Anexo VII** a esta Escritura de Constitución, se recoge la carta de comunicación de los ratings provisionales por parte de las Agencias de Calificación.-----

12.- ADMISIÓN A COTIZACIÓN DE LOS BONOS.-----

La Sociedad Gestora solicitará inmediatamente en la Fecha de Desembolso la admisión a negociación de la presente emisión en AIAF. Asimismo, la Sociedad Gestora solicitará, en representación y por cuenta del Fondo, la inclusión de la emisión en Iberclear, de forma que se efectúe la compensación y



liquidación de los Bonos de acuerdo con las normas de funcionamiento que respecto de los valores admitidos a cotización en AIAF y representados mediante anotaciones en cuenta, tenga establecidas o puedan ser aprobadas en un futuro por Iberclear. --

La Sociedad Gestora se compromete a que el registro de la emisión en AIAF finalice dentro de un plazo de treinta días (30) a contar desde la Fecha de Desembolso, una vez se hayan obtenido las correspondientes autorizaciones. -----

La Sociedad Gestora hace constar expresamente que conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en AIAF según la legislación vigente, y acepta cumplirlos en nombre del Fondo. --

En caso de que no se cumpla el plazo de admisión a negociación de los Bonos, la Sociedad Gestora dará se compromete a comunicar un hecho relevante a la CNMV, y a la inclusión de un anuncio en el Boletín Diario de Operaciones de AIAF o en cualquier otro medio de general aceptación por el mercado que garanticen una difusión adecuada de la información, en tiempo y contenido, tanto sobre las causas de dicho incumplimiento como la nueva fecha prevista para la admisión a

cotización de los valores emitidos, sin perjuicio de las posibles responsabilidades de la Sociedad Gestora si el incumplimiento se debe a motivos atribuibles a esta. -----

No está previsto contratar una entidad que se comprometa a facilitar la liquidez de los Bonos durante la vida de la emisión.---

13.- REPRESENTACIÓN MEDIANTE ANOTACIONES EN CUENTA DE LOS BONOS.-----

13.1.- Representación y otorgamiento de escritura pública.-----

Los Bonos están representados mediante anotaciones en cuenta, conforme a lo dispuesto en la Ley 5/2015, y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable y son al portador. La presente Escritura de Constitución surte los efectos previstos en el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015. -----

13.2.- Designación de la entidad encargada del registro contable.-----

Los titulares de los Bonos serán identificados como tales (por cuenta propia o de terceros) según resulte del registro contable llevado por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear), domiciliada en Madrid, calle Plaza de la Lealtad 1, 28014 Madrid, que se designa en este acto como entidad



encargada del registro contable de los Bonos de forma que se efectúe la compensación y liquidación de los Bonos de acuerdo con las normas de funcionamiento que respecto de valores admitidos a cotización en Mercado AIAF de Renta Fija, y representados mediante anotaciones en cuenta tenga establecidas o que puedan ser aprobadas en un futuro por Iberclear. -----

Dicha designación será objeto de inscripción en los registros oficiales de la CNMV.-----

13.3.- Características de los valores que se representarán mediante anotaciones en cuenta. -----

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6 del Real Decreto 116/1992, la denominación, el número de bonos, valor nominal y demás características y condiciones de la emisión de Bonos que se representa por medio de anotaciones en cuenta es la que se hace constar en esta sección de la presente Escritura de Constitución. -----

13.4.- Depósito de copias de la Escritura de Constitución.-----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del

Fondo, una vez otorgada la presente Escritura de Constitución, depositará una copia de la misma en Iberclear, como entidad encargada del registro contable de los Bonos. -----

Igualmente, con carácter previo al inicio del Período de Suscripción de los Bonos, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, depositará una copia de la presente Escritura de Constitución en la CNMV y enviará asimismo por correo electrónico una copia al Organismo Rector de AIAF, a efectos de su incorporación a los registros previstos en los artículos 7 y 92 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015. La Sociedad Gestora, Iberclear (o entidad participante en la que delegue sus funciones) y el Organismo Rector de AIAF deberán tener en todo momento a disposición de los titulares de los Bonos y del público en general, copia de la presente Escritura de Constitución, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8 del Real Decreto 116/1992. -----

14.- RÉGIMEN DERIVADO DE LA REPRESENTACIÓN DE LOS BONOS POR MEDIO DE ANOTACIONES EN CUENTA. ---

14.1.- Práctica de la primera inscripción.-----

Los Bonos representados mediante anotaciones en cuenta se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el registro contable que llevará Iberclear. Una vez practicada esta primera inscripción, los Bonos quedarán sometidos a las normas previstas en el Título I, Capítulo II de la Ley del Mercado de



Valores y en el Real Decreto 116/1992. -----

14.2.- Legitimación registral y certificados de legitimación. -----

La persona o entidad que aparezca legitimada en los asientos del registro contable llevado por Iberclear se presumirá titular legítimo de los Bonos respectivos y, en consecuencia, podrá exigir de la Sociedad Gestora, que actuará en representación y por cuenta del Fondo, que realice en su favor las prestaciones a que den derecho los Bonos. Asimismo, la legitimación para la transmisión y el ejercicio de los derechos derivados de los valores representados mediante anotaciones en cuenta podrá acreditarse mediante la exhibición de certificados en los que constarán las menciones legalmente exigidas y que se expedirán a solicitud y coste del titular de los Bonos. -----

Dichos certificados no conferirán más derechos que los relativos a la legitimación. -----

14.3.- Transmisión de los Bonos. -----

Los Bonos podrán ser libremente transmitidos por cualquier medio admitido en Derecho y de acuerdo con las normas de AIAF. La titularidad de cada Bono se transmitirá por transferencia

contable. La inscripción de la transmisión a favor del adquirente en el registro contable producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos y desde ese momento la transmisión será oponible a terceros.-----

14.4.-----

Constitución de derechos y gravámenes sobre los Bonos.-----

La constitución de derechos reales limitados u otra clase de gravámenes sobre los Bonos deberá inscribirse en la cuenta correspondiente. La inscripción de la prenda equivaldrá al desplazamiento posesorio del título. -----

La constitución del gravamen será oponible a terceros desde el momento en que haya practicado la correspondiente inscripción. -----

15.- JUNTA DE ACREEDORES -----

De conformidad con lo previsto en el artículo 26 de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora actuará con la máxima diligencia y transparencia en defensa del mejor interés de los tenedores de valores y otros acreedores del Fondo. En consecuencia, la Sociedad Gestora debe subordinar sus actos a la salvaguardia de los intereses de los tenedores de los Bonos emitidos por el Fondo.-----

Además, se constituirá la Junta de Acreedores en virtud de la presente Escritura de Constitución y subsistirá hasta la



amortización total de los Bonos o la cancelación del Fondo. El reglamento de la Junta de Acreedores recoge las disposiciones relativas a la Junta de Acreedores. -----

Los términos y condiciones previstos en el reglamento de la Junta de Acreedores (el “**Reglamento de la Junta de Acreedores**”) son los que se recogen en el **Anexo VIII** a la presente Escritura. Se adjunta, asimismo, una traducción al español del citado Reglamento de la Junta de Acreedores a efectos informativos. -----

----- **SECCIÓN V** -----

CONTRATOS COMPLEMENTARIOS. -----

16.- CONTRATOS FINANCIEROS COMPLEMENTARIOS.

Con el fin de consolidar la estructura financiera del Fondo, de aumentar la seguridad o regularidad en el pago de los Bonos, de cubrir los desfases temporales entre el calendario de los flujos de principal e intereses de los Préstamos Hipotecarios y los Bonos, o, en general, transformar las características financieras de los Bonos emitidos, así como complementar la administración del Fondo, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, procederá en el acto de otorgamiento de la Escritura de

Constitución, a formalizar los contratos y operaciones que se reseñan a continuación, de conformidad con la normativa aplicable. -----

La Sociedad Gestora, para permitir la operativa del Fondo en los términos previstos en el Folleto, en la presente Escritura de Constitución y en la normativa vigente en cada momento, podrá prorrogar o modificar los contratos que haya suscrito en nombre del Fondo, sustituir a cada uno de los prestadores de servicios al Fondo en virtud de los mismos e, incluso, caso de ser necesario, celebrar contratos adicionales, todo ello sujeto a la legislación vigente en cada momento, a la autorización previa, caso de ser necesaria, de la CNMV u organismo administrativo competente y a su notificación a las Agencias de Calificación, y siempre que tales actuaciones no resulten en una bajada de la calificación de los Bonos y no perjudiquen los intereses de los titulares de los Bonos.-----

16.1.- Contrato de Préstamo Subordinado 1.-----

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, suscribirá con UCI un contrato conforme al cual UCI concederá al Fondo un préstamo comercial (“**Préstamo Subordinado 1**”) por un importe total de CIENTO DIECINUEVE MILLONES DE EUROS (119.000.000 €) (el “**Contrato de Préstamo Subordinado 1**”).-----

El importe del Préstamo Subordinado 1 será destinado



exclusivamente por la Sociedad Gestora a la financiación parcial de la adquisición de los Activos. -----

El importe del Préstamo Subordinado 1 se entregará en la Fecha de Desembolso mediante abono en la Cuenta de Tesorería. -----

Los términos fundamentales del Préstamo Subordinado 1 se describen en el Folleto.-----

16.2.- Contrato de Préstamo Subordinado 2. -----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con UCI un contrato conforme al cual UCI concederá al Fondo un préstamo comercial (“**Préstamo Subordinado 2**”), por importe de DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (16.850.000 €) (el “**Contrato de Préstamo Subordinado 2**”).-----

El importe del Préstamo Subordinado 2 será destinado a (i) financiar el Fondo de Reserva, (i) financiar los gastos de constitución del Fondo, (ii) financiar los gastos de emisión de los Bonos, (iii) financiar parcialmente la adquisición de los Activos (por la diferencia entre el capital nominal total del importe de adquisición de los Préstamos Hipotecarios y la suscripción a los

CTH y el importe nominal de los Bonos de la Clase A y el Préstamo Subordinado 1), y (iv) cubrir el desfase temporal en el primer Periodo de Devengo de Intereses (por la diferencia que se generará entre los intereses de los Activos que se cobrarán desde la Fecha de Constitución a la Primera Fecha de Pago y los intereses sobre los Bonos a pagar en la Primera Fecha de Pago).

Los términos fundamentales del Préstamo Subordinado 2 se describen en el Folleto. -----

16.3.- Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado. -----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES, Spanish Branch celebran el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado en virtud del cual BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES, Spanish Branch garantiza una rentabilidad a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en la Cuenta de Tesorería, siempre que el EONIA esté por encima de un determinado nivel. -----

Los términos fundamentales del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado se describen en el Folleto. -----

16.4.- Contrato de Dirección, Colocación y Suscripción.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebra un Contrato de Dirección, Colocación y Suscripción con las Entidades Directoras, Suscriptoras y Colocadoras, cuyos términos fundamentales se describen en el



Folleto.-----

16.5.- Contrato de Agencia de Pagos. -----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebra un Contrato de Agencia de Pagos con el Agente de Pagos, cuyos términos fundamentales se describen en el Folleto. -----

-----SECCIÓN VI-----

GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL FONDO.-----

17.- GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL FONDO.-----

17.1.- Actuaciones de la Sociedad Gestora. -----

La administración y representación legal del Fondo corresponde a la Sociedad Gestora, cuyo nombre, dirección y actividades significativas se detallan en el apartado 6 del Documento de Registro en los términos previstos en la Ley 5/2015 y demás normativa aplicable.-----

Corresponde igualmente a la Sociedad Gestora, en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos y de los Otros Acreedores del Fondo. En consecuencia, la Sociedad Gestora deberá velar en todo momento por los intereses de los titulares de los Bonos,

supeditando sus actuaciones a la defensa de los mismos y ateniéndose a las disposiciones que se establezcan reglamentariamente al efecto. -----

Las actuaciones que la Sociedad Gestora realizará para el cumplimiento de su función de administración y representación legal del Fondo son, con carácter meramente enunciativo y sin perjuicio de otras actuaciones previstas en el Módulo Adicional, las siguientes: -----

(i).- abrir en nombre del Fondo la Cuenta de Tesorería, inicialmente con BP2S, y garantizar que los fondos obtenidos de los cobros se depositen en la Cuenta de Tesorería, con arreglo a las condiciones indicadas en el Folleto; -----

(ii).- ejercer los derechos inherentes a la titularidad de los Activos del Fondo y, en general, realizar todos los actos de administración y disposición que sean necesarios para el correcto desempeño de la administración y la representación legal del Fondo; -----

(iii).- llevar a cabo la administración financiera de los Activos con diligencia y rigor, sin perjuicio de las funciones de gestión asumidas por el Cedente en su calidad de Administrador conforme a lo dispuesto en el apartado 3.7.1 del Módulo Adicional; -----

(iv).- comprobar que el importe de los ingresos que efectivamente reciba el Fondo se corresponde con las cantidades



que ha de percibir el Fondo de acuerdo con las condiciones de cada Activo y con las condiciones de los distintos contratos; -----

(v).- validar y controlar la información que reciba del Administrador sobre los Préstamos Hipotecarios, tanto en lo referente a los cobros de las cuotas ordinarias, cancelaciones anticipadas de principal, pagos recibidos de cuotas impagadas y situación y control de impagados; -----

(vi).- calcular los Fondos Disponibles y los movimientos de fondos que tendrá que efectuar una vez realizada su aplicación de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos correspondiente, ordenando las transferencias de fondos entre las diferentes cuentas activas y pasivas y las instrucciones de pago que corresponda, incluidas las asignadas para atender el servicio financiero de los Bonos;-----

(vii).- calcular y liquidar las cantidades que por intereses y comisiones ha de percibir y pagar por las diferentes cuentas financieras activas y pasivas, así como las comisiones a pagar por los diferentes servicios financieros concertados y las cantidades que por reembolso de principal y por intereses corresponda a los Bonos y al Contrato de Préstamo Subordinado

1;-----

(viii).- cumplir con sus obligaciones de cálculo previstas en el Módulo Adicional y en el Contrato de Préstamo Subordinado 2, Contrato de Reinversión a Tipo de Interés Garantizado; -----

(ix).- seguir de cerca las actuaciones del Administrador para la recuperación de impagados, cursando instrucciones, cuando proceda, para que inste el procedimiento ejecutivo y, en su caso, sobre la postura a adoptar en las subastas de inmuebles. Ejercitar las acciones que correspondan cuando concurren circunstancias que así lo requieran;-----

(x).- llevar la contabilidad del Fondo con la debida separación de la propia de la Sociedad Gestora, efectuar la rendición de cuentas y cumplir con las obligaciones fiscales o de cualquier otro orden legal que correspondiera efectuar al Fondo; -

(xi).- facilitar a los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo, a la CNMV y a las Agencias de Calificación cuantas informaciones y notificaciones prevea la legislación vigente y, en especial, las contempladas en la presente Escritura y en el Folleto; -----

(xii).- para permitir la operativa del Fondo en los términos previstos en el Folleto, y en la normativa vigente en cada momento, prorrogar o modificar los contratos que haya suscrito en nombre del Fondo, sustituir a cada uno de los prestadores de servicios al Fondo en virtud de los mismos e, incluso, caso de ser



necesario, celebrar contratos adicionales, todo ello sujeto a la legislación vigente en cada momento, a la autorización previa, caso de ser necesaria, de la CNMV u organismo administrativo competente y a su notificación a las Agencias de Calificación, y siempre que tales actuaciones no resulten en una bajada de la calificación de los Bonos y no perjudiquen los intereses de los titulares de los Bonos. -----

(xiii).- designar y sustituir, en su caso, al auditor de cuentas que lleve a cabo la auditoría de las cuentas anuales del Fondo; ---

(xiv).- elaborar y someter a la CNMV y a los órganos competentes, todos los documentos e informaciones que deban someterse según lo establecido en la normativa vigente, en la presente Escritura y en el Folleto, o le sean requeridos por la CNMV u otras autoridades competentes, así como elaborar y remitir a las Agencias de Calificación la información que razonablemente le requieran;-----

(xv).- adoptar las decisiones oportunas en relación con la liquidación del Fondo, incluyendo la decisión de vencimiento anticipado de la emisión de Bonos y liquidación del Fondo, de acuerdo con lo previsto en la presente Escritura y en el Folleto;----

(xvi) no llevar a cabo actuaciones que pudieran deteriorar la calificación de los Bonos y procurar la adopción de aquellas medidas que estén razonablemente a su alcance para que la calificación de los Bonos no se vea afectada negativamente en ningún momento;-----

(xvii).- gestionar el Fondo de forma que el valor patrimonial del mismo sea siempre nulo;-----

(xviii).- pago de los Gastos Ordinarios y Extraordinarios, en los que haya incurrido la Sociedad Gestora en nombre del Fondo

La Sociedad Gestora desempeñará su actividad con la diligencia que le resulta exigible de acuerdo con la Ley 5/2015, representando al Fondo y defendiendo los intereses de los titulares de los Bonos y de los Otros Acreedores del Fondo como si de intereses propios se tratara, extremando los niveles de diligencia, información y defensa de los intereses de aquellos y evitando situaciones que supongan conflictos de intereses, dando prioridad a los intereses de los titulares de los Bonos y a los de los Otros Acreedores del Fondo frente a los que le son propios. La Sociedad Gestora será responsable frente a los titulares de los Bonos y Otros Acreedores del Fondo por todos los perjuicios que les cause por el incumplimiento de sus obligaciones. Asimismo, será responsable en el orden sancionador que le resulte de aplicación conforme a lo dispuesto en la Ley 5/2015. -----

La Sociedad Gestora cuenta con los medios necesarios,



incluyendo sistemas informáticos adecuados, para llevar a cabo las funciones de administración del Fondo que le atribuye la Ley 5/2015.-----

De conformidad con lo previsto en el artículo 29.1.i) de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora se adhiere al Código General de Conducta del Grupo Santander, que se encuentra disponible en su página web (www.santander.com). -----

17.2.- Gastos del Fondo. -----

La Sociedad Gestora abonará con cargo al Fondo, siendo reembolsado según el orden de prelación de pagos previsto en la Estipulación 20 de la presente Escritura de Constitución, todos los gastos derivados de su gestión y representación. A modo meramente enunciativo, la Sociedad Gestora abonará los siguientes gastos:-----

- Gastos que puedan derivarse de las verificaciones, inscripciones y autorizaciones administrativas de obligado cumplimiento. -----
- Gastos relativos a la llevanza del registro contable de los Bonos y su colocación en mercados secundarios organizados; ----
- Gastos relativos a la administración del Fondo; -----

- Gastos relativos a la amortización de los Bonos;-----
- Gastos derivados de las auditorías anuales de las cuentas del Fondo; -----
- Gastos notariales;-----
- Gastos derivados del mantenimiento de las calificaciones de los Bonos;-----
- Gastos relativos a las notificaciones que deben realizarse a los titulares de Bonos en circulación de conformidad con las estipulaciones de este Folleto.-----
- En general, cualesquiera otros gastos en los que incurra la Sociedad Gestora y que se deriven de su trabajo de representación y gestión del Fondo. -----

En el caso en que en una Fecha de Pago anterior a la Fecha de Pago en curso algún concepto hubiese quedado impagado, se seguirá estrictamente el Orden de Prelación de Pagos recogido en el presente apartado, empezando por el concepto más antiguo.-----

17.3.- Gastos suplidos por cuenta del Fondo. -----

La Sociedad Gestora tendrá derecho al reembolso de los gastos ordinarios relacionados con la gestión del Fondo que pudiera suplir o anticipar por cuenta del mismo. Dichos gastos ordinarios incluirán los gastos de auditoría del Fondo, los gastos de publicidad, los gastos derivados del mantenimiento de las calificaciones o ratings y aquellos otros que se mencionan en la



Estipulación 17.2 anterior. -----

Asimismo, la Sociedad Gestora tendrá derecho al reembolso de todos los gastos de carácter excepcional en los que haya podido incurrir en relación con la gestión del Fondo, previa justificación de los mismos. -----

Todos los pagos a terceros en concepto de Gastos Ordinarios y Extraordinarios relacionados con la gestión del Fondo, serán efectuados directamente por la Sociedad Gestora sin perjuicio del derecho de ésta a ser reembolsada por el Fondo siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente y de acuerdo con el orden de prelación de pagos previsto en la Estipulación 20 de la presente Escritura de Constitución.-----

17.4. Imputación temporal de ingresos y gastos. -----

Los ingresos y gastos se imputarán al Fondo siguiendo el principio de devengo, es decir, en función de la corriente real de bienes y servicios que tales ingresos y gastos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.-----

El ejercicio económico del Fondo coincidirá con el año natural. Sin embargo, y por excepción, el primer ejercicio

económico se iniciará en la fecha de hoy, Fecha de Constitución del Fondo, y el último ejercicio económico finalizará en la fecha en que tenga lugar la extinción del Fondo. -----

17.5. Auditoría de cuentas del Fondo. -----

Las cuentas anuales del Fondo serán auditadas anualmente por auditores de cuentas. -----

La Sociedad Gestora presentará a la CNMV las cuentas anuales del Fondo, junto con el informe de auditoría de las mismas, dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio del Fondo (esto es, antes del 30 de abril de cada año) para su depósito en el correspondiente registro. -----

Con carácter adicional, de conformidad con el artículo 35 de la Ley 5/2015, que resultará aplicable transcurridos doce meses desde la entrada en vigor de esta Ley, la Sociedad Gestora deberá presentar a la CNMV los estados financieros trimestrales del Fondo en un plazo de dos (2) meses desde la finalización de cada trimestre natural. -----

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, en su sesión del día 4 de marzo de 2016, designó como Auditor de Cuentas del Fondo, a la firma de auditores PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L., con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana 259 B, con C.I.F. número B-79031290, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C.) con el número S0242 e inscrita



en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 9.267, Folio 75, Libro 8.054, Hoja 87.250, Inscripción 1ª, Sección 3ª.-----

18.- NOTIFICACIONES. -----

La Sociedad Gestora, en su labor de gestión y administración del Fondo, se compromete a suministrar, con la mayor diligencia posible o en los plazos que se determinan, la información descrita a continuación y de cuanta información adicional le sea razonablemente requerida. -----

18.1. Notificaciones ordinarias periódicas.-----

Además, antes de la Fecha de Constitución, el Emisor deberá poner a disposición de los inversores la información necesaria, incluyendo datos sobre los niveles de los préstamos, y ya sea de forma directa o indirecta, un modelo de flujos de caja que establezca los flujos de la operación asumiendo cero pérdidas. Desde la Fecha de Constitución y hasta la Fecha de Vencimiento Final, el Emisor deberá poner a disposición actualizaciones periódicas de dicha información. -----

La Sociedad Gestora, en la medida en que los Bonos sigan pendientes, en un plazo comprendido entre la Fecha de Fijación del Tipo y la Fecha de Pago (salvo que coincidan con un día

festivo bancario en Madrid, en cuyo caso se cambiarán al siguiente Día Hábil), se compromete a efectuar las notificaciones que se detallan a continuación, a la CNMV, AIAF e Iberclear: -----

i. Los tipos de interés resultantes para los Bonos para el Periodo de Devengo de Intereses en curso; -----

ii. La amortización del principal de los Bonos en el Periodo de Devengo actual; -----

iii. Las tasas reales medias de amortización anticipada de los Activos, a la Fecha de Determinación correspondiente a la Fecha de Pago en cuestión;-----

iv. La vida residual media de los Bonos calculada con las hipótesis de mantenimiento de dicha tasa real de amortización anticipada;-----

v. El Saldo del Principal Pendiente de Pago (después de la amortización a liquidar en cada Fecha de Pago) de cada Bono, y el porcentaje que dicho Saldo Pendiente de Pago representa sobre el importe nominal inicial de cada Bono; -----

vi. Los importes pendientes con respecto a los pagos vencidos del principal/intereses de los Bonos; -----

vii. Los tipos de interés nominales resultantes de los Bonos para el siguiente Periodo de Devengo de Intereses; -----

viii. Un modelo de tesorería que establezca la tesorería de la operación asumiendo cero pérdidas -----

Además, la Sociedad Gestora remitirá a la CNMV



semestralmente la información financiera intermedia del Fondo, en los términos y con los formatos de la Circular 2/2009, modificada por la Circular 6/2014, de 27 de octubre, de la CNMV.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora deberá publicar en su página web (www.santanderdetitulizacion.es) la siguiente información: -----

- i. la escritura de constitución y, en su caso, las demás escrituras públicas otorgadas con posterioridad; -----
- ii. el Folleto de emisión y, en su caso, sus suplementos, y; --
- iii. el Informe Anual y los informes trimestrales. -----

Las notificaciones serán efectuadas según lo dispuesto en el apartado 18.3 siguiente. -----

Asimismo, el Emisor podrá divulgar en el primer informe para el inversor los importes de los Bonos: -----

- (a) colocados de forma privada a inversores que no sean el Cedente o parte del grupo del Cedente; -----
- (b) mantenidos por el Cedente o por un miembro del grupo del Cedente; y -----
- (c) colocados públicamente a inversores que no se encuentren dentro del grupo del Cedente. -----

El Emisor también podrá divulgar (en la medida posible), en relación con cualquier importe retenido inicialmente por un miembro del grupo del Cedente, pero colocado posteriormente a inversores que no se encuentren dentro del grupo del Cedente, dicha colocación en el siguiente informe para el inversor. -----

Cada informe para el inversor contendrá un glosario de los términos definidos que se empleen en el mismo. -----

Desde la Fecha de Constitución y hasta que todos los Bonos hayan sido amortizados plenamente, se encontrarán disponibles en el domicilio social del Emisor copias de cada informe para el inversor para su consulta en formato físico durante el horario comercial obligatorio en cualquier Día Hábil.----

18.2 Notificaciones extraordinarias.-----

Conforme al artículo 36 de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora comunicará de manera inmediata cualquier hecho específicamente relevante para la situación o el desenvolvimiento del Fondo a la CNMV y a los acreedores del mismo. Se considerarán hechos relevantes específicamente para el Fondo aquellos que puedan influir de forma sensible en los Bonos emitidos o en los Activos. -----

En Particular, se considerará hecho relevante cualquier modificación relevante en el activo o pasivo del Fondo y cualquier modificación de la Escritura de Constitución y, en su caso, la resolución de la constitución del Fondo de una eventual decisión



de Amortización Anticipada de los Bonos por cualquiera de las causas previstas en el Folleto, siéndole remitido a la CNMV en ese supuesto el acta notarial de liquidación y procedimiento a que hace referencia el apartado 4.4.3. del Documento de Registro.-----

La modificación de la Escritura de Constitución será comunicada por la Sociedad Gestora a las Agencias de Calificación y será difundida por la Sociedad Gestora a través de la información pública periódica del Fondo, debiéndose publicar en la página web de la Sociedad Gestora, en su caso. Cuando resulte exigible, deberá elaborarse un suplemento al Folleto y difundirse como información relevante de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015.-----

Asimismo antes de la Fecha de Desembolso la Sociedad Gestora informará a la CNMV acerca del tipo de interés aplicable para el primer Periodo de Devengo, enviando la Escritura de Constitución especificando el tipo, según lo indicado en el párrafo 3.1 del Módulo Adicional. -----

Igualmente se incluyen en este apartado, entre otras, las

modificaciones en las calificaciones de los Bonos, así como las medidas a tomar en el caso de activaciones de los triggers por bajada de rating de la contraparte en los contratos financieros o cualquier otra causa. -----

18.3 Procedimiento.-----

Las notificaciones a los titulares de Bonos que, a tenor de lo anterior, haya de efectuar el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, habrán de serlo de la forma siguiente: -----

1. Las notificaciones ordinarias periódicas referidas en el apartado 18.1 anterior, mediante publicación bien en el boletín diario de AIAF, o cualquier otro que lo sustituya en un futuro u otro de similares características, bien mediante su publicación como hecho relevante en la CNMV, o bien mediante publicación en un diario de amplia difusión en España. Los requerimientos solicitados por la Ley 5/2015 se harán a través de la página web de la Gestora (www.santanderdetitulizacion.es). -----

2. Las notificaciones extraordinarias referidas en el apartado 18.2 anterior, salvo la relativa a los intereses correspondientes al primer Periodo de Devengo, mediante su publicación como hecho relevante en la CNMV. -----

Adicionalmente, podrán realizarse las notificaciones anteriores mediante su publicación en otros medios de difusión general. -----

Estas notificaciones se considerarán realizadas en la fecha



de su publicación, siendo apto para la misma cualquier día de calendario, Hábil o Inhábil. -----

18.4 Información a la Comisión Nacional del Mercado de Valores. -----

Las informaciones sobre el Fondo se remitirán a la CNMV conforme a los modelos recogidos en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la CNMV, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización, así como cualquier información que, con independencia de lo anterior, le sea requerida por la CNMV o por la normativa vigente en cada momento. -----

18.5 Información a las Agencias de Calificación. -----

La Sociedad Gestora suministrará a las Agencias de Calificación información periódica sobre la situación del Fondo y el comportamiento de los Préstamos Hipotecarios para que realicen el seguimiento de la calificación de los Bonos y las notificaciones de carácter extraordinario. Igualmente realizará sus mejores esfuerzos para facilitar dicha información cuando de forma razonable fuera requerida a ello y, en cualquier caso,

cuando existiera un cambio significativo en las condiciones del Fondo, en los contratos concertados por el mismo a través de su Sociedad Gestora o en las partes interesadas. -----

18.6 Información a facilitar por UCI a la Sociedad Gestora.-----

Adicionalmente, UCI se obliga a informar trimestralmente a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, y, en todo caso, a requerimiento de la misma, de los impagos, amortizaciones anticipadas y modificaciones de tipos de interés y, puntualmente, de los requerimientos de pago, acciones judiciales, y cualesquiera otras circunstancias que afecten a los Préstamos Hipotecarios.-----

Asimismo, UCI facilitará a la Sociedad Gestora toda la documentación que ésta le pueda solicitar en relación con dichos Préstamos Hipotecarios y, en especial, la documentación precisa para el inicio, en su caso, por la Sociedad Gestora, de acciones judiciales.-----

-----**SECCIÓN VII.**-----

MEJORAS DE CRÉDITO Y ORDEN DE PRELACIÓN DE PAGOS.-----

19.- MEJORA CREDITICIA.-----

Las operaciones de mejora de crédito que incorpora la estructura del Fondo son las siguientes:-----

19.1.- Fondo de Reserva.-----



El Fondo de Reserva estará financiado inicialmente mediante el pago parcial procedente del Préstamo Subordinado 2, en la Fecha de Desembolso. -----

El proveedor del Préstamo Subordinado 2 no estará obligado a reponer el Fondo de Reserva ni a pagar ningún importe adicional después de la Fecha de Constitución. Si fuera necesario ajustar el Fondo de Reserva con el objeto de cumplir el Importe Requerido del Fondo de Reserva, la Sociedad Gestora realizará ese ajuste, en la medida en que existan Fondos Disponibles, hasta el Importe Requerido del Fondo de Reserva de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos aplicable. -----

a) Importe Requerido del Fondo de Reserva:-----

1. En la Fecha de Constitución será equivalente a DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL EUROS (16.200.000 €), lo que equivale al tres por ciento (3%) del Saldo del Principal Inicial de los Activos. -----

2. En cada Fecha de Pago después de la Fecha de Constitución, será equivalente al tres por ciento (3%) del Saldo Vivo de los Activos.-----

3. Cero, después de que se produzca la primera de las

situaciones siguientes:-----

a. Amortización en su totalidad de los intereses y del principal adeudados con respecto a los Bonos de la Clase A-----

b. Fecha de Pago en la cual el Saldo Pendiente de los Activos sea cero, pero los Bonos aún no se hayan amortizado en su totalidad-----

c. Fecha de Vencimiento Legal-----

Siempre que:-----

1. En caso de que se produzcan los supuestos 1 y 2, el Importe Requerido del Fondo de Reserva no será inferior al 1 por ciento (1%) del Saldo del Principal Inicial de los Activos. -----

2. Si se produjera un Déficit del Fondo de Reserva en la Fecha de Pago anterior, el Importe Requerido del Fondo de Reserva no será inferior al Importe Requerido del Fondo de Reserva en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a esa Fecha de Pago.-----

c) Destino:-----

El Fondo de Reserva se aplicará, en cada Fecha de Pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el Orden de Prelación de Pagos recogido en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional. -----

(d) Rendimiento:-----

El Préstamo Subordinado 2 para el Fondo de Reserva devengará un interés anual nominal calculado cada trimestre para



cada Periodo de Devengo de Intereses, que será el superior entre (i) cero y (ii) la suma de (a) el tipo de referencia EURIBOR a tres meses o, en ausencia de ese, su sustituto (tal y como este se define en el apartado 4.8.e) de la Nota de Valores) más (b) un margen del 1,10%, anual hasta la Fecha de Incremento de la Serie A (incluida) y 2,20% anual desde la Fecha de Incremento de la Serie A (excluida) hasta la Fecha de Vencimiento. Solo se pagarán intereses si el Fondo dispone de liquidez suficiente de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos o, cuando corresponda, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que se describe en los apartados 3.4.6.(b) y 3.4.6.(d) del Módulo Adicional, respectivamente. Los intereses devengados, que deberán pagarse en una Fecha de Pago concreta, se calcularán utilizando (i) el número de días de cada Periodo de Devengo de Intereses, y (ii) sobre la base de un año que contenga trescientos sesenta (360) días. -----

Los intereses devengados y no pagados en una Fecha de Pago se acumularán a un tipo de interés aplicado al mismo tipo que el tipo de interés nominal del Préstamo Subordinado 2 para el Fondo de Reserva, y se pagarán, si el Fondo dispone de liquidez

suficiente de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos o, cuando corresponda, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que se describe en los apartados 3.4.6. (b) y 3.4.6. (d) del Módulo Adicional, respectivamente.-----

(e) Amortización-----

El Préstamo Subordinado 2 para el Fondo de Reserva se amortizará en cada Fecha de Pago en cuotas equivalentes a la diferencia entre los saldos requeridos del Fondo de Reserva en las dos (2) Fechas de Determinación inmediatamente anteriores a la Fecha de Pago en cuestión. Esto dependerá de que el Fondo disponga de suficiente liquidez de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos o, cuando corresponda, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que se describe en los apartados 3.4.6. (b) y 3.4.6. (d) del Módulo Adicional, respectivamente.-----

20.- ORDEN DE PRELACIÓN DE PAGOS.-----

20.1.- Origen y aplicación de fondos.-----

En el día de hoy, Fecha de Constitución del Fondo y emisión de los Bonos, el Fondo recibirá los importes que procedentes de la suscripción de los Bonos emitidos y del Contrato de Préstamo Subordinado 1 y del Contrato de Préstamo Subordinado 2, y aplicará estos importes a los pagos siguientes: precio de venta o cesión de los Activos, pago de los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y dotación del



Fondo de Reserva. -----

A partir de la fecha del presente otorgamiento y hasta la total amortización de los Bonos, el origen y aplicación de las cantidades de que dispondrá el Fondo se detallan a continuación:

a).- Origen: -----

Los Fondos Disponibles en cada Fecha de Pago serán los que provienen de los siguientes conceptos: -----

1. Ingresos obtenidos de los Préstamos Hipotecarios en concepto de intereses, calculados en cada Fecha de Determinación del siguiente modo: los ingresos obtenidos desde la Fecha de Determinación anterior, excluida, y la Fecha de Determinación actual, incluida, salvo para la primera Fecha de Determinación que serán los obtenidos entre la fecha del presente otorgamiento, incluida, y la Fecha de Determinación, incluida. -----

2. La rentabilidad obtenida durante cada Periodo de Determinación precedente por la reinversión del Fondo de Reserva así como por las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería. -----

3. Ingresos obtenidos de los Préstamos Hipotecarios en

concepto de principal, calculados en cada Fecha de Determinación del siguiente modo: los ingresos obtenidos desde la Fecha de Determinación anterior, excluida, y la Fecha de Determinación actual, incluida, salvo para la primera Fecha de Determinación que serán los obtenidos entre la fecha del presente otorgamiento, incluida, y la Fecha de Determinación, incluida. -----

4. Los ingresos obtenidos, según sea el caso, por las comisiones de amortización, compensación de tipo de interés fijo y cancelación anticipada. -----

5. El importe correspondiente al Fondo de Reserva. -----

6. Cualesquiera otras cantidades que pudiera percibir el Fondo, incluyendo las que puedan resultar de la ejecución de las garantías de los Activos. -----

Los Fondos Disponibles se aplicarán en este mismo orden para hacer frente a los pagos descritos en el Orden de Prelación de Pagos que se describe a continuación, en el apartado b).-----

b).-----

Aplicación. -----

La Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, procederá a aplicar en cada Fecha de Pago el importe a que asciendan los Fondos Disponibles (con independencia del momento del devengo) a los pagos y retenciones siguientes, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos descrito a continuación: -----



1. Pago a la Sociedad Gestora de los Gastos Ordinarios y los Gastos Extraordinarios del Fondo. -----
2. Pago de los intereses vencidos y pagaderos sobre los Bonos de la Clase A.-----
3. Retención de la cantidad suficiente para mantener el Fondo de Reserva en su nivel requerido en cada momento, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3.4.2.2. del Módulo Adicional.-----
4. Amortización del Saldo Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Clase A. -----
5. Pago de los intereses vencidos y pagaderos sobre el Contrato de Préstamo Subordinado 1 -----
6. Amortización del Saldo Principal Pendiente de Pago del Contrato de Préstamo Subordinado 1 -----
7. Pago de los intereses vencidos y pagaderos sobre el Contrato de Préstamo Subordinado 2 -----
8. Pago del principal adeudado sobre el Contrato de Préstamo Subordinado 2.-----
9. Pago a UCI, en cada Fecha de Pago, de la comisión por la administración de los Préstamos Hipotecarios, igual a seis mil

euros (6.000 €) trimestrales, I.V.A. incluido, y hasta la Fecha de Vencimiento Legal en que tenga lugar la amortización total de la emisión, inclusive (o hasta la Fecha de Pago en que tenga lugar la Amortización Anticipada de la emisión). -----

10. Pago trimestral a UCI de una cantidad variable como remuneración o compensación por el proceso de intermediación financiera realizada igual a la diferencia entre los ingresos y gastos contables para el Fondo en la Fecha de Pago correspondiente.-----

Los Gastos Ordinarios recogidos en el primer lugar del orden de prelación de pagos anterior se desglosan en los siguientes, a efectos meramente informativos:-----

Gastos que puedan derivarse de las verificaciones, inscripciones y autorizaciones administrativas de obligado cumplimiento.-----

Gastos relativos a la llevanza del registro contable de los Bonos y su colocación en mercados secundarios organizados;----

Gastos relativos a la administración del Fondo;-----

Gastos relativos a la amortización de los Bonos; -----

Gastos derivados de las auditorías anuales de las cuentas del Fondo; -----

Gastos notariales;-----

Gastos derivados del mantenimiento de las calificaciones de los Bonos;-----



Gastos relativos a las notificaciones que deben realizarse a los titulares de Bonos en circulación de conformidad con las estipulaciones del Folleto. -----

En general, cualesquiera otros gastos en los que incurra la Sociedad Gestora y que se deriven de su trabajo de representación y gestión del Fondo. -----

Una descripción detallada de los Gastos Extraordinarios se contiene en las Definiciones. -----

En el caso en que en una Fecha de Pago anterior a la Fecha de Pago en curso algún concepto hubiese quedado impagado, se seguirá estrictamente el Orden de Prelación de Pagos recogido en el presente apartado, empezando por el concepto más antiguo. -----

c) Reglas excepcionales de prelación de pagos a cargo del Fondo.-----

Si tuviera lugar la sustitución de UCI como Administrador de los Activos, a favor de otra entidad, se devengará a favor del tercero (como nuevo administrador), una comisión de administración que pasará de ocupar el punto noveno (9º) a ocupar el punto primero (1º) en el Orden de Prelación de Pagos

recogido en el apartado b) anterior. -----

d) Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. -----

La Sociedad Gestora procederá a la liquidación del Fondo, cuando tenga lugar la liquidación del mismo en la Fecha de Vencimiento Legal o en cualquier momento en que tenga lugar la Liquidación Anticipada con arreglo a lo previsto en los apartados 4.4.3 y 4.4.4 del Documento de Registro, mediante la aplicación de los Fondos Disponibles por los siguientes conceptos (en adelante, los “**Fondos Disponibles para Liquidación**”): (i) de los Fondos Disponibles, y (ii) de los importes que vaya obteniendo el Fondo por la enajenación de los Activos que quedaran remanentes, en el siguiente Orden de Prelación de Pagos (el “**Orden de Prelación de Pagos de Liquidación**”): -----

1. Pago a la Sociedad Gestora de los Gastos Ordinarios, los Gastos Extraordinarios y los Gastos de Liquidación del Fondo. ----

2. Pago de los intereses de los Bonos de la Clase A. -----

3. Pago del Saldo del Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Clase A. -----

4. Pago de los intereses y del Saldo del Principal Pendiente de Pago del Contrato de Préstamo Subordinado 1. -----

5. Pago de los intereses y del Saldo Principal Pendiente de Pago del Contrato de Préstamo Subordinado 2. -----

6. Pago a UCI de las comisiones de administración de los Préstamos Hipotecarios. -----



7. Pago a UCI de la remuneración o compensación por el proceso de intermediación financiera.-----

----- **SECCIÓN VIII** -----

----- **OTRAS DISPOSICIONES.** -----

21.- MODIFICACIÓN DE LA PRESENTE ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN.-----

De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la Ley 5/2015, la Escritura de Constitución podrá ser modificada: (i) si la Sociedad Gestora cuenta con el consentimiento de todos los titulares de los Bonos y de los Otros Acreedores (excluidos acreedores no financieros), o (ii) si tiene el consentimiento de la Junta de Acreedores. Los anteriores requisitos (i) y (ii) no serán necesarios si la modificación es de escasa relevancia, a juicio de la CNMV, hecho que tendrá que ser probado por la Sociedad Gestora.-----

La Escritura de Constitución también podrá modificarse a instancia de la CNMV.-----

22.- REGISTRO MERCANTIL.-----

De conformidad con lo previsto en el artículo 22.5 de la Ley 5/2015, la inscripción en el Registro Mercantil será potestativa

para los Fondos de Titulización. En todo caso, las cuentas anuales de los citados Fondos deberán ser depositadas en el Registro Mercantil. -----

23.- DECLARACIÓN FISCAL. -----

La constitución del Fondo, en virtud de la presente Escritura de Constitución, está exenta del concepto “operaciones societarias” del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45.I.B.20.4 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del ITPAJD. -----

El artículo 7.1.h) de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Ley sobre el Impuesto de Sociedades establece la sujeción de los Fondos de naturaleza como la presente al Impuesto sobre Sociedades, tipo general, quedando su administración por la Sociedad Gestora exenta del I.V.A., de conformidad con la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del IVA. -----

24.- GASTOS.-----

Todos los gastos derivados del otorgamiento y ejecución de la presente Escritura de Constitución serán por cuenta del Fondo en los términos previstos en la Estipulación 17 de la presente Escritura de Constitución. -----

25.- INTERPRETACIÓN.-----

En la presente Escritura de Constitución, los términos que



aparezcan con sus iniciales en mayúscula tendrán el mismo significado que en el Folleto. Los términos que no aparezcan definidos en el Folleto o que sean expresamente definidos en la presente Escritura de Constitución tendrán el significado que en el mismo se indique. Se adjunta como **Anexo IX** un listado de definiciones de determinados términos utilizados en la presente Escritura de Constitución. -----

La presente Escritura de Constitución deberá ser interpretada al amparo del Folleto y del resto de la documentación relativa a la operación de titulación descrita en los Expositivos y Estipulaciones anteriores, de la que forma parte y con la que constituye una unidad de propósito, de tal modo que lo no previsto en la presente Escritura de Constitución se regirá por aquello que al efecto puedan disponer los citados documentos en tanto no contradigan o no estén en contraposición a las Estipulaciones de la presente Escritura de Constitución. -----

26.- NOTIFICACIONES. -----

Todas las notificaciones y declaraciones de voluntad previstas o relacionadas con esta Escritura de Constitución podrán realizarse por télex, telefax o cualquier otro sistema de

teletransmisión, entendiéndose completas mediante confirmación telefónica de su recepción. Las notificaciones se dirigirán a:-----

(i) Para la Sociedad Gestora: -----
Gran Vía de Hortaleza, 3-----
28033 Madrid-----

(ii) Para UCI:-----
C/ Retama, 3 -----
28.045, Madrid_____

27.- LEY Y JURISDICCIÓN. -----

La presente Escritura de Constitución se regirá e interpretará de acuerdo con las leyes españolas. -----

Las cuestiones, discrepancias, litigios y reclamaciones que pudieran derivarse con motivo de la constitución del Fondo y de la emisión de los Bonos con cargo al mismo, serán conocidas y resueltas, con renuncia expresa al propio fuero que pudiera corresponder a cualquiera de las partes, por los Juzgados y Tribunales españoles.-----

28.- CONDICIÓN RESOLUTORIA. -----

Las obligaciones de las partes nacidas de la presente Escritura de Constitución quedarán resueltas de pleno derecho si las Agencias de Calificación no confirmaran como definitivos, antes de la Fecha de Desembolso de los Bonos, los correspondientes ratings de los Bonos. -----

Se hace constar que las Entidades otorgantes, tienen la



condición de Entidades Financieras, a los efectos del Artículo 2 de la Ley 10/2010 de 28 de abril. -----

De acuerdo con la L.O. 15/1999, los comparecientes aceptan la incorporación de sus datos (y la fotocopia del documento de identidad, en los casos previstos en la Ley) al protocolo notarial y a los ficheros de la Notaría. Se conservarán con carácter confidencial, sin perjuicio de las comunicaciones a las Administraciones Públicas que estipula la Ley y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. La finalidad del tratamiento es formalizar la presente escritura, realizar su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial. Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la Notaría autorizante. ----

Así lo otorgan. -----

Hago las reservas y advertencias legales pertinentes; esencialmente las de carácter fiscal. -----

Doy cumplimiento al requisito de la lectura conforme a lo dispuesto en el Reglamento Notarial; los comparecientes enterados ratifican y aprueban la presente escritura, y la firman conmigo, el Notario, que doy fe de que el consentimiento ha sido



Anexo I

**Copia de la certificación del acuerdo del Socio Único de
Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A. Establecimiento
Financiero de Crédito**

D. Eduardo Isidro Cortina Romero, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, abogado, nacido el 14 de Mayo de 1959, con domicilio profesional en Madrid, calle Retama 3, número de identificación fiscal 380.056- G como Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito, con domicilio social en la calle Retama 3, de Madrid y CIF A-39025515

CERTIFICA

Que en el Libro de Actas de la Sociedad consta la correspondiente al Acta decisiones del socio Único de la Sociedad, U.C.I., S.A., adoptadas el 4 de Noviembre de 2015, a través de su representante debidamente autorizado al amparo de lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en relación con los siguientes asuntos:

- I.- **Cesión de Derechos de Credito y Constitución del Fondo de Titulización "PRADO II"**
- II.- **Delegación de facultades en el Consejo de Administración, en orden a la constitución del Fondo**
- III.- **Delegación de facultades para la formalización, ejecución e inscripción de las decisiones adoptadas por el socio unico**
- IV.- **Redacción y aprobación del Acta**

Y dentro de los mencionados asuntos, y en ejercicio de las competencias propias de la Junta General que confiere el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la "Ley de Sociedades de Capital"), el Accionista Único adoptó las decisiones siguientes:

- I.- Cesión de Derechos de Crédito y Constitución del Fondo de Titulización "PRADO II"**

A reserva de obtener el registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV") del Folleto de constitución, preparado con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento (CE) n.º 809/2004, del fondo denominado FONDO DE TITULIZACIÓN, "PRADO II" o con cualquier otra denominación que finalmente se acuerde (en adelante, el "Fondo"), al que se hace referencia a continuación, se acuerda realizar la cesión al Fondo de derechos de crédito (en adelante, los "Derechos de Crédito") derivados de préstamos hipotecarios (los "Préstamos") concedidos por Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A. Establecimiento Financiero de Crédito (Sociedad Unipersonal) (en adelante, "UCF") que



servirán para respaldar una emisión de Bonos de Titulización (en adelante, la “Emisión” o la “Emisión de Bonos” y los “Bonos”) por un importe nominal máximo de 600.000.000 de EUROS (SEISCIENTOS MILLONES).

El Fondo tendrá naturaleza de cerrado por el activo y el pasivo.

El Fondo será gestionado y representado por SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. (la “Sociedad Gestora”), entidad con domicilio en Boadilla del Monte (Madrid), Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria, s/n, y NIF A-80481419, constituida en escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Mata Pallarés el 21 de diciembre de 1992, bajo el número 1.310 de su protocolo, figurando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 4.789, folio 75 de la Sección 8.ª, hoja M-78658, inscripción 1.ª del Libro de Sociedades y en el Registro especial de la CNMV con el n.º1.

La constitución del Fondo, la cesión de los Derechos de Crédito por UCI y su adquisición por el Fondo a través de su Sociedad Gestora para respaldar la Emisión, se llevará a cabo de la siguiente manera:

PRIMERO. Constitución del Fondo

El Fondo se constituirá mediante el otorgamiento de la escritura de constitución del Fondo, cesión de los Derechos de Crédito y Emisión de Bonos (la “Escritura de Constitución”).

SEGUNDO. Importe de los Derechos de Crédito

El importe total de los Derechos de Crédito ascenderá a un máximo de 600.000.000 de EUROS (SEISCIENTOS MILLONES).

TERCERO. Fecha de cesión

La cesión y adquisición de los Derechos de Crédito se instrumentará a través de la Escritura de Constitución y conforme a lo en ella establecido.

CUARTO. Características de los Derechos de Crédito

Las características básicas de la cartera de Préstamos de las que se derivan los Derechos de Crédito de UCI, vendrán recogidas en el Módulo Adicional a la Nota de Valores elaborado con arreglo al Anexo VIII del Reglamento (CE) nº 809/2004.

QUINTO. Cesión de Derechos de Crédito

La cesión de los Derechos de Crédito al Fondo se instrumentará a través de la Escritura de Constitución mediante la emisión por parte de UCI y su suscripción por el Fondo de certificados de transmisión de hipoteca y/o participaciones hipotecarias.

En la Escritura de Constitución la Sociedad Gestora procederá, en nombre del Fondo, a la adquisición de los Derechos de Crédito de UCI para su inmediata incorporación al Fondo.

SEXTO. Contratos complementarios

En relación con la constitución del Fondo y la Emisión de Bonos, UCI podrá celebrar, en los términos que proceda, y a título indicativo, pero no limitativo ni restrictivo, entre otros, los siguientes contratos complementarios de la Escritura de Constitución:

- (i) Contrato de préstamo subordinado para gastos de constitución y para gastos de emisión, que será destinado a financiar los gastos iniciales de constitución del Fondo y los gastos de la Emisión de Bonos;

- (ii) Contrato de préstamo subordinado para constituir un fondo de reserva que se aplicará al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el Orden de Prelación de Pagos y en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descritos en el Módulo Adicional a la Nota de Valores elaborado con arreglo al Anexo VIII del Reglamento (CE) n.º 809/2004;
- (iii) Contratos de reinversión a tipo garantizado, en virtud de los cuales se garantizará una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en las cuentas de tesorería e intereses;
- (iv) Contrato/s de permuta financiera de intereses o swap con la finalidad de, entre otras, mitigar el riesgo de tipo de interés en el Fondo;
- (v) Contrato de dirección y/o, suscripción y/o, aseguramiento y/o, colocación y/o agencia de pagos en el que se regulará entre otros, (i) la dirección y suscripción de los Bonos, (ii) la agencia de pagos y (iii) su posible aseguramiento y colocación; y
- (vi) Contrato de administración de los Préstamos.

No obstante lo anterior, también podrán suscribirse y formalizarse cuantos contratos públicos y/o privados sean necesarios o conexos con la constitución del Fondo y la Emisión de Bonos.

SÉPTIMO. Garantías

UCI, de conformidad con el Artículo 26.3 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, conservará la custodia y administración de los Préstamos de los que se derivan los Derechos de Crédito, de manera que los administrará con la misma diligencia que si de activos propios se tratase y recibirá, en gestión de cobro, en nombre del Fondo, cuantas cantidades sean satisfechas por los deudores en virtud de los Derechos de Crédito, procediendo a ingresar inmediatamente las cantidades que correspondan al Fondo.

UCI no otorgará garantías sobre los Derechos de Crédito que se agrupan en el Fondo o sobre los Bonos, excepción hecha de las declaraciones efectuadas por UCI en la Escritura de Constitución.

II.- Delegación de facultades en el Consejo de Administración, en orden a la constitución del Fondo

Delegar en el Consejo de Administración, con facultad de sustitución en favor de consejeros delegados, comisión ejecutiva o apoderados, todas las facultades de la Junta necesarias para, ejecutar, completar, subsanar o rectificar las decisiones aquí adoptadas con el fin de constituir el Fondo.

III.- Delegación de facultades para la formalización, ejecución, e inscripción de las decisiones adoptadas por el socio único



Autorizar y facultar al Presidente del Consejo de Administración, Don José María Espí Martínez, y al Secretario del Consejo de Administración, Don Eduardo-Isidro Cortina Romero, así como a Don Philippe Jacques Laporte y a Doña Inmaculada Aller Pacheco, para que, en lo menester, cualquiera de ellos, indistintamente, pueda elevar a instrumento público las decisiones adoptadas por el socio unico que exijan tal formalidad o hayan de inscribirse en los Registros Públicos; solicitar y obtener, de aquellos que así lo precisen, su inscripción en el Registro Mercantil; suscribir, en su caso, las escrituras de rectificación, ratificación, subsanación o aclaración que sean precisas a la vista de la calificación verbal y/o escrita del señor Registrador Mercantil, del Ministerio de Economía, Comisión Nacional del Mercado de Valores y de cualquier otro organismo público o privado competente; ejecutar y dar cumplimiento a todos y cada uno de los acuerdos recaídos en la Junta General que precisen una actividad concreta para ello; y, en general, para que tan ampliamente como en Derecho se requiera y, en lo menester, interprete, aplique y desarrolle, incluso subsanándolos, si preciso fuere, todas las decisiones adoptadas, hasta dar cumplimiento de cuantos requisitos puedan resultar legalmente exigibles para su eficacia.

IV.- Redacción y aprobación del Acta

A continuación se ha procedido a redactar la presente Acta, que ha sido aprobada por el Accionista Único en el lugar y fecha arriba indicados.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión a las 14,30 horas del día indicado al principio del acta

El Accionista Único, U.C.I., S.A. p.p. José María Espí Martínez “

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido y firmo la presente CERTIFICACIÓN en París a 4 de Noviembre de 2015.

SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

D. EDUARDO-ISIDRO CORTINA ROMERO

Vº. Bº EL/PRESIDENTE DEL CONSEJO

DON JOSÉ MARÍA ESPI MARTINEZ

YO, JOSE MANUEL HERNANDEZ ANTOLIN,
NOTARIO DEL ILUSTRE COLEGIO DE MADRID.

DOY FE: QUE LA FIRMA PUESTA AL PIE
DEL DOCUMENTO QUE ANTECEDE, PERTENECE A D. Jose Maria Espi —

Martinez y D. Eduardo —

Judna Cortina Rosera —

..... POR
SER LA QUE HABITUALMENTE USA.

MADRID, A 21 Dic - 2015

LIBRO INDICADOR: 228 / 7





Anexo I bis

**Certificación, elevada a público, de acuerdos del Consejo
de Administración de Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A.
Establecimiento Financiero de Crédito**

CM6012603

03/2015



JOSE-MANUEL HERNANDEZ ANTOLIN NOTARIO Muñoz Grandes 52, entrada C/ Halcón 36-38 1ºB TLF. 91-466.50.22 FAX 91-466.26.12 28025 - MADRID
--

uCIEFC-EP18-a

NUMERO CUATRO MIL TRESCIENTOS QUINCE. -----

ESCRITURA DE ELEVACION A PUBLICO DE ACUERDOS SOCIALES. -----

EN MADRID, a veintiuno de diciembre de dos mil quin-
ce. -----

Ante mí, JOSÉ MANUEL HERNÁNDEZ ANTOLÍN, Notario de
Madrid y de su Ilustre Colegio, -----

----- COMPARECE -----

DON EDUARDO-ISIDRO CORTINA ROMERO, mayor de edad,
casado, vecino de Madrid, Retama 3, con D.N.I. número
380.056-G. -----

INTERVIENE: En representación de la Compañía mercan-
til denominada "UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS S.A.,
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO", con domicilio
social en Madrid, calle Retama número 3, con C.I.F. nú-
mero A-39/025515. -----

Fue constituida con duración indefinida, con la de-
nominación de "Fideauto, Sociedad Anónima", en escritura
autorizada por el Notario de Torrelavega, Don Alfredo
García-Bernardo Landeta, el día 30 de abril de 1980, y
fué cambiada su denominación social y trasladado su do-



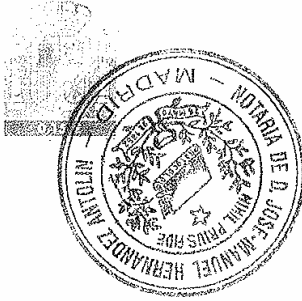
micilio a Madrid en otra escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Carlos Caballeria Gómez, el día 22 de febrero de 1989. Dicha sociedad ha adaptado sus Estatutos a la legislación vigente en escritura otorgada el día 25 de junio de 1992, ante el Notario de Madrid Don José Antonio Torrente Secorún, con el número 2589, y fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 4071, folio 120, sección 8º, hoja número M-67739, inscripción 169º. Por escritura autorizada en Madrid el 4 de Diciembre de 1996 ante el Notario Don Antonio Fernández- Golfín Aparicio, número 3.016 de Protocolo, se transformó en Establecimiento Financiero de Crédito, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 692/1996 de 26 de Abril, adoptando la denominación actual, causando en el Registro Mercantil la inscripción 344º. ----

Está inscrita como Establecimiento Financiero de Crédito en el Registro Administrativo, con el número 8.512, con fecha 31 de Diciembre de 1996. -----

Actúa en su calidad de Secretario del Consejo de Administración, y expresamente facultado para este otorgamiento por acuerdo del Consejo de Administración de la Compañía, celebrado el 4 de noviembre de 2.015, según

CM6012604

03/2015



acredita por Certificación expedida por el comparecien-
te, como Secretario, con el Visto Bueno del Presidente
Don José María Espi Martínez, cuyas firmas legitimo, y
que queda incorporada a esta matriz y se testimoniará en
las copias que de la presente se libren. -----

Le conozco y le juzgo con la capacidad legal necesaria
para otorgar la presente **ESCRITURA DE ELEVACIÓN A
PÚBLICO DE ACUERDOS SOCIALES**, y a tal fin, -----

-----DISPONE-----

Que eleva los acuerdos adoptados por el Consejo de
Administración de la Compañía, de fecha 4 de noviembre
de 2.015, y contenidos en la Certificación incorporada,
que se dan por reproducidos. -----

Y solicita su inscripción en el Registro Mercantil,
y la parcial en su caso. -----

**NORMATIVA DE PREVENCIÓN DE BLANQUEO DE CAPITAL Y
DE FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO.** A los efectos de lo dis-
puesto en la Ley 10/2010 de 28 de abril, yo, el Notario,
hago constar: -----

- a) Que he dado cumplimiento, en la medida legalmen-
te exigible, a los procedimientos de prevención de blan-
queo de capitales y de identificación de la titularidad



real exigidos en la citada Ley. A tal fin declara que los titulares finales cotizan en Bolsa. -----

b) Que el compareciente, tal y como interviene, DECLARA: -----

- que con su actuación en el presente documento no incurre en ninguno de los supuestos de hecho incluidos en la citada ley. -----

- que actúa en la forma indicada en la intervención de la presente escritura, en su propio interés, no actuando por cuenta ni en interés de terceras personas; ni en virtud de fiducia o negocio fiduciario de especie alguna. -----

NORMATIVA DE PROTECCION DE DATOS DE CARACTER PERSONAL. A los efectos de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos de carácter personal, yo, el Notario, advierto a los comparecientes, de la obligada incorporación de los datos que en esta escritura se contienen a los archivos y ficheros informatizados de esta Notaría y que figuran citados en la Orden Jus 484/2003 de 19 de Febrero de 2003. Los citados datos solo podrán ser empleados a los fines que en la citada disposición se indican, no pudiendo, en ningún caso, ser

CM6012605

03/2015



empleados a fines comerciales ni cedidos ni comunicados a tercera persona, fuera de las casos legalmente exigidos. -----

Se reconoce a los comparecientes el derecho de examen, oposición, rectificación y cancelación de sus datos, en los términos legalmente prevenidos, en mi Oficina Notarial. -----

-----OTORGAMIENTO-----

Leída la presente escritura por mí, el Notario, advertido el compareciente de su derecho a hacerlo por sí, que no usó, y de hacerles las reservas y advertencias legales, especialmente las derivadas del Régimen Fiscal de Autoliquidación, la acepta y firma. -----

Yo, el Notario, en los términos legalmente prevenidos, DOY FE de la identidad y legitimación del otorgante, así como de que el consentimiento ha sido libremente prestado por el mismo, debidamente informado por mí, así como que el otorgamiento se adecua a la vigente legalidad. -----

-----AUTORIZACION-----

De cuanto se contiene en el presente instrumento público, yo, el Notario, DOY FE, estando extendido en tres



folios, serie CL, números 2955386, el anterior y el presente. -----

Está la firma del compareciente.- Signado: J.M. Hernández. - Rubricados y sellado. -----

DOCUMENTOS UNIDOS

CM6012606

03/2015



D. Eduardo Isidro Cortina Romero, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, abogado, nacido el 14 de Mayo de 1959, con domicilio profesional en Madrid, calle Retama 3, número de identificación fiscal 380.056- G como Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito, con domicilio social en la calle Retama 3, de Madrid y CIF A-39025515

CERTIFICA

Que en el Libro de Actas de la Sociedad consta la correspondiente al Acta del Consejo de Administración celebrado el 4 de Noviembre de 2015, debidamente convocado, al amparo de lo previsto en los Estatutos Sociales, y en el artículo 246 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, con la asistencia de todos los Consejeros D. José María Espl Martínez, D. Alain Van Groenendael, D. Michel Falvert y con siguiente Orden del Día:

PRIMERO.- Compra de bonos de titulación por Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., E.F.C. ("uci")

SEGUNDO.- Inspección Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e infracciones monetarias (SEPBLAC).

TERCERO.- Fondo de Titulación "PRADO II"

CUARTO.- Delegación de facultades para la formalización, ejecución e inscripción de los acuerdos adoptados, en su caso, en este Consejo de Administración.

Y dentro de los expresados puntos del Orden del Día se adoptaron, por mayoría de los presentes, entre otros, los acuerdos que, a continuación, se transcriben literalmente:

" TERCERO.- Fondo de Titulación "PRADO II"

En relación con los acuerdos adoptados por el Socio Único de la Sociedad UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL), de fecha 4 de noviembre de 2015, sobre la constitución del Fondo de Titulación PRADO II, y en ejecución de los mismos, se acuerda por unanimidad:

Cesión de los Créditos

Realizar la cesión al Fondo de derechos de crédito (en adelante, los "Derechos de Crédito") derivados de préstamos hipotecarios (los "Préstamos") concedidos por Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A. Establecimiento Financiero de Crédito (Sociedad Unipersonal) (en adelante, "UCI") que servirán para respaldar una emisión de Bonos de Titulación (en adelante, la "Emisión" o la "Emisión de Bonos" y los "Bonos") por un importe nominal máximo de 600.000.000 DE EUROS (SEISCIENTOS MILLONES DE EUROS).

El Fondo tendrá naturaleza de cerrado por el activo y el pasivo.

El Fondo será gestionado y representado por SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. (la "Sociedad Gestora"), entidad con domicilio en Boadilla del Monte (Madrid), Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria, s/n, y NIF A-80481419, constituida en escritura pública otorgada ante el Notario,



de Madrid D. Francisco Mata Pallarés el 21 de diciembre de 1992, bajo el número 1.310 de su protocolo, figurando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 4.789, folio 75 de la Sección 8.ª, hoja M-78658, inscripción 1.ª del Libro de Sociedades y en el Registro especial de la CNMV con el n.º1.

La constitución del Fondo, la cesión de los Derechos de Crédito por UCI y su adquisición por el Fondo a través de su Sociedad Gestora para respaldar la Emisión, se llevará a cabo de la siguiente manera:

PRIMERO. Constitución del Fondo

El Fondo se constituirá mediante el otorgamiento de la escritura de constitución del Fondo, cesión de los Derechos de Crédito y Emisión de Bonos (la "Escritura de Constitución").

SEGUNDO. Importe de los Derechos de Crédito

El importe total de los Derechos de Crédito ascenderá a un máximo de 600.000.000 DE EUROS (SEISCIENTOS MILLONES DE EUROS).

TERCERO. Fecha de cesión

La cesión y adquisición de los Derechos de Crédito se instrumentará a través de la Escritura de Constitución y conforme a lo en ella establecido.

CUARTO. Características de los Derechos de Crédito

Las características básicas de la cartera de Préstamos de las que se derivan los Derechos de Crédito de UCI, vendrán recogidas en el Módulo Adicional a la Nota de Valores elaborado con arreglo al Anexo VIII del Reglamento (CE) n.º 809/2004.

QUINTO. Cesión de Derechos de Crédito

La cesión de los Derechos de Crédito al Fondo se instrumentará a través de la Escritura de Constitución mediante la emisión por parte de UCI y su suscripción por el Fondo de certificados de transmisión de hipoteca y/o participaciones hipotecarias.

En la Escritura de Constitución la Sociedad Gestora procederá, en nombre del Fondo, a la adquisición de los Derechos de Crédito de UCI para su inmediata incorporación al Fondo.

SEXTO. Contratos complementarios

En relación con la constitución del Fondo y la Emisión de Bonos, UCI podrá celebrar, en los términos que proceda, y a título indicativo, pero no limitativo ni restrictivo, entre otros, los siguientes contratos complementarios de la Escritura de Constitución:

- (i) Contrato de préstamo subordinado para gastos de constitución y para gastos de emisión, que será destinado a financiar los gastos iniciales de constitución del Fondo y los gastos de la Emisión de Bonos;
- (ii) Contrato de préstamo subordinado para constituir un fondo de reserva que se aplicará al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el Orden de Prelación de Pagos y en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descritos en el Módulo Adicional a la Nota de Valores elaborado con arreglo al Anexo VIII del Reglamento (CE) n.º 809/2004;
- (iii) Contratos de reinversión a tipo garantizado, en virtud de los cuales se garantizará una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en las cuentas de tesorería e intereses;
- (iv) Contrato/s de permuta financiera de intereses o swap con la finalidad de, entre otras, mitigar el riesgo de tipo de interés en el Fondo;

CM6012607

03/2015



(v) Contrato de dirección y/o, suscripción y/o, aseguramiento y/o, colocación y/o agencia de pagos en el que se regulará entre otros, (i) la dirección y suscripción de los Bonos, (ii) la agencia de pagos y (iii) su posible aseguramiento y colocación; y

(vi) Contrato de administración de los Préstamos.

No obstante lo anterior, también podrán suscribirse y formalizarse cuantos contratos públicos y/o privados sean necesarios o conexos con la constitución del Fondo y la Emisión de Bonos.

SÉPTIMO. Garantías

UCI, de conformidad con el Artículo 26.3 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, conservará la custodia y administración de los Préstamos de los que se derivan los Derechos de Crédito, de manera que los administrará con la misma diligencia que si de activos propios se tratase y recibirá, en gestión de cobro, en nombre del Fondo, cuantas cantidades sean satisfechas por los deudores en virtud de los Derechos de Crédito, procediendo a ingresar inmediatamente las cantidades que correspondan al Fondo.

UCI no otorgará garantías sobre los Derechos de Crédito que se agrupan en el Fondo o sobre los Bonos, excepción hecha de las declaraciones efectuadas por UCI en la Escritura de Constitución.

Otorgamiento de poderes

Asimismo, en relación con los acuerdos adoptados por el Socio Único de la Sociedad UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL), de fecha 4 de noviembre de 2015, sobre la constitución del Fondo de Titulización PRADO II, y como complemento de las facultades que ya tienen conferidas con carácter general, apoderar a D Roberto Colomer Blasco, N.I.F. 51.614.006-M, mayor de edad, casado, a D. Philippe Jacques Laporte, de nacionalidad francesa, con Tarjeta de Residencia nº 253119, N.I.E. X-1716469-W, a D. Olivier Rodríguez, mayor de edad, soltero, con pasaporte francés número 022178409 y N.I.E. X1694701-S, y a D. Eduardo-Isidro Cortina Romero, mayor de edad, casado, N.I.F 380.056-G, todos ellos con domicilio a estos efectos en Madrid, c/ Retama 3, para que, cualquiera de ellos, solidariamente, puedan llevar a cabo las siguientes actuaciones y otorgar en nombre y representación de UCI lo que a continuación se indica ejercitando las siguientes facultades:

1. Comparecer ante Notario, junto con representantes debidamente apoderados de la Sociedad Gestora, para el otorgamiento de la Escritura de Constitución así como para la expedición del título o títulos individuales o múltiples representativos de la emisión de certificados de transmisión de hipoteca y/o participaciones hipotecarias respecto de los Derechos de Crédito derivados de Préstamos.
2. Celebrar en nombre y representación de UCI, en los términos que estimen convenientes, los contratos complementarios anteriormente mencionados así como cualquier otro necesario o conexo con la operación, en los que sea parte UCI, prestando ~~cuantas~~ garantías



declaraciones y garantías y asumiendo cuantos compromisos y obligaciones estimen necesarios o convenientes en relación con su contenido y, en especial, en relación con los Derechos de Crédito y con los Bonos.

3. Suscribir todos o parte de los Bonos emitidos por el Fondo con cargo a la Emisión.
4. Comparecer ante Notario, el Registro Mercantil, la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el Banco de España y/o cualquier autoridad competente para firmar en nombre y representación de UCI cualquier documento relacionado con la constitución del Fondo, la cesión de los Derechos de Crédito y la Emisión de Bonos, elevando a público en lo preciso cualquier certificación de acuerdos adoptados por este Consejo en relación con ello.
5. Formular cuantas declaraciones sean necesarias o convenientes conforme a la legislación vigente en relación con la intervención de UCI en la Emisión.
6. Firmar todos los documentos públicos y privados relacionados con este apoderamiento, incluidas escrituras o contratos privados de subsanación, modificación o ratificación de la Escritura de Constitución, del título o títulos individuales o múltiples que se emitan representativos de los certificados de transmisión de hipoteca y/o las participaciones hipotecarias así como de los contratos complementarios.
7. Llevar a cabo todos los actos relacionados y afines que sean necesarios para completar la ejecución del apoderamiento recibido.

CUARTO.- Delegación de facultades para la formalización, ejecución e inscripción de los acuerdos adoptados, en su caso, en este Consejo de Administración.

El Consejo de Administración acuerda, por unanimidad, facultar expresamente al Presidente del Consejo de Administración y al Secretario, así como a Don Philippe Jacques Laporte y a D^a Inmaculada Aller Pacheco, para que cualquiera de ellos, indistintamente, pueda elevar a escritura pública los acuerdos anteriormente adoptados, facultándoles especialmente en todo lo necesario para su desarrollo y cumplimiento; para firmar cuantos documentos públicos o privados sean precisos y para realizar cuantas acciones convengan a su mejor ejecución, hasta llegar a su inscripción en los Registros correspondientes, pudiendo otorgar incluso escrituras de ratificación, rectificación, subsanación y aclaración a la vista de las sugerencias verbales o la calificación escrita del Registro Mercantil de Madrid, del Ministerio de Economía y Hacienda, del Banco de España, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y de cualquier otro Organismo público o privado competente.

Tras un breve descanso, el Secretario procede a la redacción y lectura del acta de la sesión, aprobando y ratificando el Consejo de Administración el contenido de la misma en todos sus términos.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Presidente levanta la sesión cuando son las 15 horas de la fecha indicada en el encabezamiento, de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno del Presidente.”

Y para que conste, extendiendo el presente Acta, con el visto bueno del Presidente del Consejo de Administración, en París, a 4 de Noviembre de 2015.”



03/2015

CM6012608



EL SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. Don Eduardo-Isidro Cortina Romero. Firmado. Visto Bueno. EL PRESIDENTE DEL CONSEJO. Don José María Espí Martínez.”

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido y ~~firmo~~ la presente CERTIFICACIÓN en París a 4 de Noviembre de 2015.

~~SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN~~
~~D. EDUARDO-ISIDRO CORTINA ROMERO~~

~~Vº. B/ EL PRESIDENTE DEL CONSEJO~~
~~DON JOSÉ MARÍA ESPÍ MARTÍNEZ~~



ES COPIA DE SU MATRIZ, con la que concuerda literalmente, que libro para el COMPARECIENTE, SEGUN INTERVIENE, en seis folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie CM, números 6012603, los cuatro siguientes en orden, y el presente. En Madrid, el día de su autorización.- DOY FE.



Anexo II

**Certificación de acuerdo
del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora**



Dña. M^a JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ, Secretario del Consejo de Administración de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, (S.G.F.T.), S.A. (en adelante, la "**Sociedad**"), con domicilio social en Madrid, 28033, Avda. de la Gran Vía de Hortaleza 3, y N.I.F. nº A-80481419

CERTIFICO: Que en la sesión del Consejo de Administración de la Sociedad, celebrada en la sede social el día 21 de enero de 2016, hallándose presentes la totalidad de los componentes del Consejo de Administración: D. José García Cantera, D. Javier Antón San Pablo, D. Francisco Galiana Guiu, D. Adolfo Ramírez Morales, D. Jesús Fuentes Colella, Dña. Ana Bolado Valle, D. Ignacio Ortega Gavara, D^a. Marta Elorza Trueba, D. Pablo Roig García-Bernalt, D. José Antonio Soler Ramos y Dña. M^a José Olmedilla González, se adoptaron, con el voto unánime de todos los miembros del Consejo, entre otros, los siguientes acuerdos que figuraban en el orden del día que fue previamente aceptado por todos los asistentes:

I.-Constitución del FONDO DE TITULIZACIÓN RMBS PRADO II.

En relación con el proyecto de constitución de un fondo de titulización, se acuerdan por unanimidad los siguientes extremos:

- Constituir un fondo de titulización denominado "FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS PRADO II", o con cualquier otra denominación que finalmente se acuerde, (en adelante, el "**Fondo**"), conforme a lo previsto en la legislación vigente y concretamente en la Ley 5/2015, de 27 de abril de 2015, de fomento de la financiación empresarial por la que se establece el régimen jurídico de las titulizaciones y de las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, entre otros extremos (la "**Ley 5/2015**") o cualquier otra norma que la sustituya en el futuro, agrupando en el mismo derechos de crédito derivados de préstamos con garantía hipotecaria (en adelante, los "**Activos**") concedidos por UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (en adelante, "**UCI**"), por un importe de hasta OCHOCIENTOS MILLONES (800.000.000.-€) de EUROS. Dicho Fondo, una vez constituido, será gestionado por SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. (en adelante, también la "**Sociedad Gestora**"). La cesión de los Activos al Fondo se instrumentará mediante la suscripción por el Fondo de participaciones hipotecarias y/o certificados de transmisión de hipoteca.

- Emitir con cargo al Fondo, bonos de titulización (en adelante, los "**Bonos**") hasta un importe nominal máximo de OCHOCIENTOS MILLONES (800.000.000.-€) de EUROS, que estarán representados mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable será llevado por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear), y respecto de los cuales la Sociedad Gestora solicitará la admisión a negociación en AIAF, Mercado de Renta Fija.



- Facultar al Presidente de la Sociedad Gestora, D. José García Cantera, al Consejero y Director General, D. Ignacio Ortega Gavara y al Secretario del Consejo D^a María José Olmedilla González, indistintamente, en los más amplios términos para proceder en nombre de la Sociedad Gestora a:

- Otorgar con UCI como entidad cedente de los Activos a agrupar en el Fondo y emisora de participaciones hipotecarias y/o certificados de transmisión de hipoteca, la escritura pública de constitución del Fondo, de cesión, adquisición y, en su caso, suscripción de los Activos, y de emisión de los Bonos, en los términos y condiciones que consideren oportunos;
- Determinar la totalidad de los términos y condiciones de los Bonos a emitir con cargo al Fondo;
- Determinar la totalidad de las reglas de funcionamiento y la estructura del Fondo;
- Obtener las autorizaciones o verificaciones administrativas que sean necesarias en relación con los actos mencionados anteriormente;
- Celebrar, como Sociedad Gestora del Fondo, cuantos contratos, públicos y/o privados, de crédito, cesión, préstamo subordinado, reinversión a tipo de interés garantizado, agencia de pagos, administración, agencia financiera, dirección, suscripción, aseguramiento y/o colocación de la emisión, agencia de pagos, de depósito, de permuta financiera de intereses (swap) o similares se estimen necesarios o convenientes en relación con la constitución del Fondo, con la adquisición y, en su caso, suscripción por el mismo de los Activos, y con la emisión de los Bonos;
- Presentar ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, la "CNMV") los documentos que la constitución del Fondo requiera y, a estos efectos, redactar y formular cuantos folletos, notificaciones y comunicaciones sean requeridas por la legislación española, y acordar las modificaciones posteriores a los mismos que estime convenientes, así como realizar cualesquiera actuaciones necesarias o convenientes ante la CNMV y/o la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores (Iberclear), AIAF Mercado de Renta Fija y/o el Banco de España o cualquier otra autoridad competente en relación con la constitución del Fondo, cesión, adquisición y suscripción de los Activos, y la emisión de los Bonos;
- Llevar a cabo las actuaciones necesarias o convenientes y otorgar y firmar los documentos que sean precisos o convenientes para solicitar la admisión a cotización de los Bonos que se emitan;
- En general, realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos o privados, consideren necesarios o convenientes, compareciendo ante cualesquiera notarios públicos, para la ejecución y desarrollo de los actos mencionados anteriormente.



III a).- Designación de auditor de cuentas del Fondo.

Se acuerda designar como auditor de cuentas del referido Fondo que se constituya a la firma de auditoría Deloitte, S.L. que figura inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692 y domiciliada en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso 1, Edificio Torre Picasso.

III b).- Protocolización de acuerdos.

Para cumplimentar los acuerdos adoptados, por unanimidad se acuerda facultar al Presidente D. JOSÉ GARCÍA CANTERA, al Director General, D. IGNACIO ORTEGA GAVARA y al Secretario del Consejo D^a MARÍA JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ para que en el uso de las facultades que en este acto se les conceden, pueda cualquiera de ellos, actuando por si solos, otorgar los documentos públicos, compareciendo ante notarios, y/o privados que sean precisos a fin de cumplimentar los acuerdos anteriores.

Asimismo, CERTIFICO que el Acta de la reunión a que se refieren los precedentes acuerdos fue aprobada a continuación de haberse celebrado y firmada por todos los asistentes.

Y para que conste expido el presente documento, en Madrid, a 21 de enero de 2016.

EL SECRETARIO
DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Dña. M^a José Olmedilla González

V^o B^o
EL PRESIDENTE

D. José García Cantera

YO, JOSÉ MARÍA MATEOS SALGADO, NOTARIO DE MADRID
Y DE SU ILUSTRE COLEGIO,-----

DOY FE: De que considero legítimas las firmas que anteceden
de DON JOSÉ GARCÍA CANTERA Y DOÑA MARÍA-JOSÉ OL-
MEDILLA GONZÁLEZ, por serme conocidas.-----

Madrid, a **22 ENE. 2016**



[Handwritten signature]

Aplicación Arancel, Disposición Adicional
3ª. Ley 8/89.- DOCUMENTO SIN CUANTIA.-

LIBRO INDICADOR
SECCIÓN SEGUNDA
ASIENTO N° **88 / 2016**



Anexo II bis

**Certificación de la resolución complementaria del Consejo
de Administración de la Sociedad Gestora**



Dña. M^a JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ, Secretario del Consejo de Administración de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, (S.G.F.T.), S.A. (en adelante, la "Sociedad"), con domicilio social en Madrid, 28033, Avda. de la Gran Vía de Hortaleza 3, y N.I.F. nº A-80481419

CERTIFICO: Que en la sesión del Consejo de Administración de la Sociedad, celebrada en la sede social el día 4 de marzo de 2016, hallándose presentes la totalidad de los componentes del Consejo de Administración: D. José García Cantera, D. Javier Antón San Pablo, D. Francisco Galiana Guiu, D. Adolfo Ramírez Morales, D. Jesús Fuentes Colella, Dña. Ana Bolado Valle, D. Ignacio Ortega Gavara, D^a. Marta Elorza Trueba, D. Pablo Roig García-Bernalt, D. José Antonio Soler Ramos y Dña. M^a José Olmedilla González, se adoptaron, con el voto unánime de todos los miembros del Consejo, entre otros, los siguientes acuerdos que figuraban en el orden del día que fue previamente aceptado por todos los asistentes:

I.- Modificación de acuerdo del Consejo de constitución del FT RMBS PRADO II de 21 de enero de 2016.

El Consejo acuerda, por unanimidad, modificar el acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 21 de enero de 2016 de constitución de un Fondo de Titulización denominado "FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS PRADO II" (en adelante, el "Fondo") en el sentido de: (i) dejar sin efecto el apartado III. a) relativo a la designación de DELOITTE, S.A. como auditor de cuentas del Fondo, y (ii) designar como auditor de cuentas del Fondo que se constituya a la firma de auditoría PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L, que figura inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0242, y domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana, 259 B, manteniendo íntegramente el resto de los términos del acuerdo de Consejo de Administración de 21 de enero de 2016.

a).- Protocolización de acuerdos.

Para cumplimentar los acuerdos adoptados, por unanimidad se acuerda facultar al Presidente D. José García Cantera, al Director General, D. Ignacio Ortega Gavara y al Secretario del Consejo D^a María José Olmedilla González para que en el uso de las facultades que en este acto se les conceden, pueda cualquiera de ellos, actuando por si solos, otorgar los documentos públicos, compareciendo ante notarios, y/o privados que sean precisos a fin de cumplimentar los acuerdos anteriores.

Asimismo, CERTIFICO que el Acta de la reunión a que se refieren los precedentes acuerdos fue aprobada a continuación de haberse celebrado y firmada por todos los asistentes.

Y para que conste expido el presente documento, en Madrid, a 4 de marzo de 2016.

EL SECRETARIO
DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Dña. M^a José Olmedilla González

Nº B¹
EL PRESIDENTE
D. José García Cantera



YO, JOSÉ MARÍA MATEOS SALGADO, NOTARIO DE MADRID
Y DE SU ILUSTRE COLEGIO,-----

DOY FE: De que considero legítimas las firmas que anteceden
de DON JOSÉ GARCÍA CANTERA Y DOÑA MARÍA-JOSÉ OL-
MEDILLA GONZÁLEZ, por serme conocidas.-----

Madrid, a 7 MAR 2016



Aplicación Arancel, Disposición Adicional
3ª. Ley 8/89.- DOCUMENTO SIN CUANTIA.-

LIBRO INDICADOR
SECCIÓN SEGUNDA
ASIENTO Nº 2671/2016

Anexo III

Relación de Activos cedidos



SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A

FECHA: 15/03/2016
HORA: 09:21 H

LISTADO DE ACTIVOS (PRESTAMOS HIPOTECARIOS)
FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS FT RBMS PRADO II

DATOS REGISTRALES

Table with 17 columns: (1) ID, (2) Type, (3) Date, (4) Date, (5) Amount, (6) Amount, (7) Amount, (8) Amount, (9) Amount, (10) Rate, (11) Rate, (12) Rate, (13) Rate, (14) Rate, (15) Rate, (16) Rate, (17) Rate. Rows contain mortgage data including loan IDs, types, dates, and rates.



SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SGFT, S.A

FECHA: 15/03/2016
HORA: 09:21 H

LISTADO DE ACTIVOS (PRESTAMOS HIPOTECARIOS)
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS FT RMBS PRADO II

DATOS REGISTRALES

Table with 17 columns: (1) ID, (2) Tipo, (3) Fecha Inicial, (4) Fecha Final, (5) Monto Original, (6) Monto Actual, (7) Tasa, (8) Comisiones, (9) Costos, (10) Valor, (11) Valor, (12) Fecha Venc, (13) Valor, (14) Valor, (15) Valor, (16) Valor, (17) Valor. Rows represent individual mortgage loans with varying details.

LISTADO DE ACTIVOS (PRESTAMOS HIPOTECARIOS)
FONDO DE TUTIZACION DE ACTIVOS FT RMBS PRADO II

Table with columns (1) through (17) containing financial data for various mortgage assets, including identification numbers, dates, amounts, and interest rates.



SANTANDER DE TITULACIÓN, SGT. S.A

FECHA: 15/03/2016
HORA: 09:21 H

LISTADO DE ACTIVOS (PRESTAMOS HIPOTECARIOS)
FONDO DE TITULACION DE ACTIVOS FT RMBS PRADO II

DATOS REGISTRALES

Table with 17 columns: (1) ID, (2) Type, (3) Date, (4) Date, (5) Value, (6) Value, (7) Value, (8) Value, (9) Value, (10) Value, (11) Value, (12) Date, (13) Date, (14) Date, (15) Date, (16) Date, (17) Date.

LISTADO DE ACTIVOS (PRESTAMOS HIPOTECARIOS)
FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS FT RMB5 PRADO II

Table with columns for (1) through (17) and 'DATOS REGISTRALES'. It lists various mortgage assets with their respective dates, amounts, and percentages.

LISTADO DE ACTIVOS (PRESTAMOS HIPOTECARIOS)
FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS FT RMBS PRADO II

Table with columns: (1) ID, (2) Type, (3) Date, (4) Date, (5) Value, (6) Value, (7) Value, (8) Value, (9) Value, (10) Value, (11) Value, (12) Value, (13) Value, (14) Value, (15) Value, (16) Value, (17) Value. Rows contain detailed financial data for mortgage-backed securities.



SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A

FECHA: 15/03/2016
HORA: 09:21 H

LISTADO DE ACTIVOS (PRESTAMOS HIPOTECARIOS)
FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS FT RMBS PRADO II

DATOS REGISTRALES

Table with 17 columns: (1) ID, (2) Type, (3) Date, (4) Date, (5) Value, (6) Value, (7) Rate, (8) Rate, (9) Rate, (10) Rate, (11) Rate, (12) Date, (13) Date, (14) Date, (15) Date, (16) Date, (17) Date.

LISTADO DE ACTIVOS (PRESTAMOS HIPOTECARIOS)
FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS FT RMBS PRADO II

Table with columns (1) through (17) containing data for various mortgage-backed securities. Columns include identification numbers, dates, amounts, percentages, and dates of maturity or payment.



SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A

FECHA: 15/03/2016
HORA: 09:21 H

LISTADO DE ACTIVOS (PRESTAMOS HIPOTECARIOS)
FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS FT RMBS PRADO II

DATOS REGISTRALES

Table with 17 columns: (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (11), (12), (13), (14), (15), (16), (17). Rows contain detailed financial data for various mortgage-backed securities, including dates, amounts, and interest rates.

LISTADO DE ACTIVOS (PRESTAMOS HIPOTECARIOS)
FONDO DE TUTIZACION DE ACTIVOS FT RMBS PRADO II

Table with 16 columns: (1) ID, (2) Type, (3) Date, (4) Date, (5) Amount, (6) Amount, (7) Rate, (8) Rate, (9) Rate, (10) Rate, (11) Rate, (12) Date, (13) Date, (14) Date, (15) Date, (16) Date, (17) Date. Rows contain detailed financial data for various mortgage-backed securities.



SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A

FECHA: 15/03/2016
HORA: 09:21 H

LISTADO DE ACTIVOS (PRESTAMOS HIPOTECARIOS)
FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS FT RMBS PRADO II

DATOS REGISTRALES

Table with 17 columns: (1) ID, (2) Type, (3) Date, (4) Date, (5) Value, (6) Value, (7) Value, (8) Value, (9) Value, (10) Value, (11) Value, (12) Date, (13) Value, (14) Value, (15) Value, (16) Value, (17) Value. Contains 100 rows of mortgage loan data.

LISTADO DE ACTIVOS (PRESTAMOS HIPOTECARIOS)
FONDO DE TUTILIZACION DE ACTIVOS FT RMBS PRADO II

Table with columns: (1) ID, (2) Description, (3) Date, (4) Date, (5) Value, (6) Value, (7) Value, (8) Value, (9) Value, (10) Value, (11) Value, (12) Value, (13) Value, (14) Value, (15) Value, (16) Value, (17) Value. Rows include various mortgage loan entries with associated dates and values.

LISTA DE ACTIVOS (PRESTAMOS HIPOTECARIOS)
FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS FT RMB5 PRADO II

Table with columns: (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (11), (12), (13), (14), (15), (16), (17). Includes headers for 'DATOS REGISTRALES' and a grid of asset data with columns for ID, type, date, value, interest rate, etc.



SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A

FECHA: 15/03/2016
HORA: 09:21 H

LISTADO DE ACTIVOS (PRESTAMOS HIPOTECARIOS)
FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS FT RMBS PRADO II

Table with 17 columns: (1) ID, (2) Type, (3) Date, (4) Date, (5) Value, (6) Value, (7) Rate, (8) Rate, (9) Rate, (10) Rate, (11) Rate, (12) Date, (13) Date, (14) Date, (15) Date, (16) Date, (17) Date. The table lists mortgage assets with their respective values, rates, and dates.



SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SGFT, S.A

FECHA: 15/03/2016
HORA: 09:23 H

LISTADO DE ACTIVOS (PRESTAMOS HIPOTECARIOS)
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS FT RMBS PRADO II

DATOS REGISTRALES

Table with columns (1) to (17) containing mortgage loan details such as ID, type, dates, amounts, rates, and registration dates.

LISTADO DE ACTIVOS (PRESTAMOS HIPOTECARIOS)
FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS FT RMBS PRADO II

Table with 17 columns: (1) ID, (2) Hipotecaria, (3) Fecha, (4) Fecha, (5) Valor, (6) Valor, (7) Valor, (8) Valor, (9) Valor, (10) Valor, (11) Valor, (12) Valor, (13) Valor, (14) Valor, (15) Valor, (16) Valor, (17) Valor. Rows contain detailed financial data for various mortgage-backed securities.



SANTANDER DE TITULIZACION, SGPT. S.A

FECHA: 15/03/2016
HORA: 09:21 H

LISTADO DE ACTIVOS (PRESTAMOS HIPOTECARIOS)
FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS FT RMBS PRADO II

Table with columns (1) through (17) containing mortgage loan data. Columns include identification numbers, dates, amounts, interest rates, and various registration dates. The table lists numerous individual mortgage loans with their respective details.

LISTADO DE ACTIVOS (PRESTAMOS HIPOTECARIOS)
FONDO DE TUTILIZACION DE ACTIVOS FT RMBS PRADO II

Table with columns for ID, Description, Dates, Amounts, and Interest rates. Includes sub-headers (1) through (17) and 'DATOS REGISTRALES'. Contains 100 rows of data representing individual mortgage loans.



Anexo III bis

Criterios para la concesión de los Préstamos Hipotecarios

METHOD OF ORIGINATION OR CREATION OF THE ASSETS BY UCI AND PRINCIPAL LENDING CRITERIA.

1. *Granting Policy*

a) *Introduction*

The basic documentation generally used to be able to proceed to study the operation is as follows:

a.1 The application form, plus the identification data of the holders.

a.2 Concerning the dwelling to be purchased: documentation provided by the applicant on the dwelling to be financed or any other dwelling provided as additional collateral to the operation (Land Registry report and title deed, if applicable.)

a.3 Concerning the applicant's income.

- Salaried workers: Last three (3) pay slips and Income Tax return for the last year.
- Professionals and self-employed workers: Income Tax return for the last year.

b) *Data codification.*

The capture and encoding of the data of the operation in the UCI loan management IT system was performed by the C.A.N. (*Centro de Autorización Nacional* – National Authorisation Centre) reporting to the Risks Department, thus ensuring uniformity of criteria and independence with respect to commercial agencies. Between 2006 and 2011, owing to the strong increase in production, a sub-department known as “Encoding Control” was created, which dealt with, among other matters, the aspects relating to capture, encoding, calculation of revenue and verification of different risk files to which we have access, and conducting telephone surveys, where necessary, of the companies where the applicants work.

Additionally, from the year 2013 onwards, the C.A.N. risk analysts have systematically contacted all customers by telephone to verify the information provided.

c) *Powers.*

The majority of decisions are taken centrally in the C.A.N. The analysts have delegated decision-making powers based on their experience, years of seniority in the post, amount of the Mortgage Loan and other characteristics identified by the computer application. The analysts' function is to verify the information provided by customers and, depending on their level of power, to approve the operations conditional upon the fulfilment of certain conditions (direct debit of salary, provision of additional guarantees, sureties, justifying documentation, etc.). From early 2005 until the end of 2008, the managers of some of the commercial agencies had limited powers to approve



certain kinds of operations, depending on their seniority in the post and years of experience.

c.1 Agency decision

Operations that were subject to the decision of the agency managers with relevant powers had to meet a series of requirements.

In addition, and also reporting to the Risks Department, there is a team of people – Risks and Methods Managers (*Responsables de Riesgos y Métodos*) (RRM) – forming part of the Policies and Methods Department whose function was, among others, overseeing agency decisions “online”. To ensure the quality of those decisions, an objective review was established for a minimum of 30% of the transactions formalised by agency decision.

c.2 C.A.N. Decision

The C.A.N. risk analysts approve operations where empowered to do so. Those that exceed these powers are subject to a decision of the C.A.N. Committee or the Risks Committee, as appropriate. Similarly, the RRM team oversees decisions made by analysts from a representative sample of cases.

d) Evaluation

When using their powers, the operation decision-maker (analyst, Agency Manager with powers, C.A.N. Committee or Risks Committee) evaluates the Mortgage Loan and issues a first provisional authorisation subject to a final appraisal carried out by the Appraisal Firm on the property to be mortgaged (until 2007, we worked exclusively with VALTECNIC and since then we have included the mortgage appraisal firms TINSA Tasaciones Hipotecarias and SIVASA, although we have currently stopped working with the latter) and also subject to the verification of the land registry data by administrative managers who collaborate with UCI.

For decision-taking, the following basic criteria are followed:

- d.1 Purpose:* purchase or renovation of dwelling or re-mortgaging of mortgage loans from other institutions.
- d.2 Holders:* Individuals of legal age with access to the ownership of their homes or wishing to refinance their mortgage after verification of the following requirements:
 - d.2.1.* The professional stability of the applicant is examined, considering both the type of employment contract and professional history, reinforcing operations with insufficient stability through additional guarantees.
 - d.2.2.* The maximum percentage of financing depends on the type of employment contract, with a general maximum (with exceptions) of 70% for liberal professions and 60% for self-employed workers, these percentages increasing in the case of salaried employees. In the case of government workers, the

percentage of financing can reach 105%, and may exceptionally rise to 120%. However, none of the financing granted to government workers in the Prado II portfolio will have a percentage greater than 100%.

d.2.3. The selection process is supported by a statistical “score” based on the probability of default according to the customer profile, an expert system (which includes all the rules of UCI’s risk acceptance policy) that checks if the operation complies with all of UCI’s risk acceptance policy rules and includes a system of geographical population studies.

d.2.4. The presence of the holders and guarantors, if applicable, is systematically checked in the risk records held by ASNEF (*Asociación Nacional de Entidades de Financiación* – National Association of Financing Entities). If necessary, the CIRBE (*Central de Información de Riesgos del Banco de España* – Bank of Spain Risk Information Centre) and VEDACON are also consulted.

UCI’s possible origination channels are the following:

1. Real estate agencies: Agencies that intervene in the process of sale and purchase of properties.
2. Brokers: Financial intermediaries whose main activity is to obtain financing for their clients, usually not intervening in the process of sale and purchase of properties.
3. Direct channel: UCI’s online origination channel (www.hipotecas.com).
4. Developers: Real estate agents whose main activity is intervention in the sale of developments that can be reconciled with intervention in the sale and purchase of second-hand housing.
5. Banks: Financial institutions, banks or savings banks (*cajas de ahorros*) with which UCI has signed a cooperation agreement in order to manage its clients’ financial transactions.
6. Insurances: Insurance agents that reconcile their main activity of insurance intermediation with financial intermediation.
7. Word-of-mouth: Financial transactions with clients that arrive directly at UCI’s offices.

Since 2010, the subscription of a cooperation agreement between UCI and any originator of operations has been subject to a strict acceptance policy by the Risk Management Division (*Dirección de Riesgos*). Such policy includes, with prior consent from the originator, consultation of risk files (ASNEF, CIRBE, Worldcheck and so on), request of commercial and asset information, and analysis of potential effects of the relationship with such intermediary on



UCI's image.

Procedures established by UCI for the formalisation of transactions are independent from the origination channel. No exceptions have been defined to such procedures on the basis of the type of contributor.

e) ***Disbursement of the Mortgage Loan.***

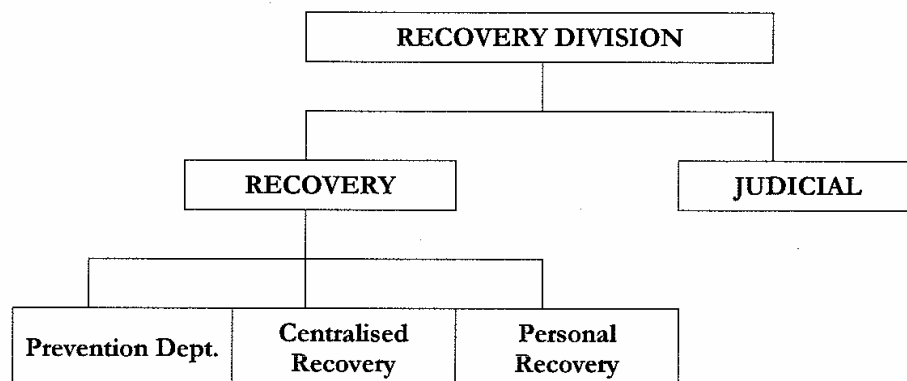
After completing the final evaluation and authorisation procedures, the Mortgage Loan deed is signed before a Notary Public at which time UCI disburses the funds.

In the case of any prior charges on the Mortgage Loan, the representative appointed by UCI will ensure these are cancelled, retaining the necessary funds for this purpose and overseeing the whole land registry procedure until UCI's mortgage is registered as a first-priority mortgage.

During the formalisation of the operation, UCI is represented by a professional lawyer who oversees the correct completion thereof with a civil liability insurance policy and a first-demand bank guarantee, and who receives both the instructions for signing and the text for the loan deed instruments from a UCI Department that supervises the professional lawyer's activity through a system of prior authorisations.

2. Collection and claims policy

Collection management is performed through the Recovery Division, which is structured as follows:



The Prevention Department is the first stage of the Recovery Division and deals with customers not in default who are experiencing financial difficulties. This department adopts appropriate measures to prevent customers from defaulting and aggravating their financial situation with UCI.

Between the second and eighth day of each month, the majority of missed payments are assigned to a team to notify the customer, which leads to an early recovery process.

If a customer subsequently makes a first definitive default, this is handled by the Centralised Recovery Department. This department uses telephone management to recover the debt contracted by the customer, to prevent aggravating the default situation and to ensure the possible future payment of instalments using the tools and mechanisms at UCI's disposal to resolve the customer's payment problems.

If the customer's normal payment situation cannot be re-established and the customer subsequently reaches two defaults, the matter is forwarded to the Recovery Agency Network. The main difference from previous departments is this network's personal contact with the customer.

The tools used in assisting customers to pay are applied based on the individualised study of their economic/personal situation at all times and are as follows:

1. Restructuring. In this operation, for reasons related to the customer's financial difficulties (current or foreseeable), the initial loan conditions are modified to facilitate payment (of principal and interest) because the holder cannot or is not likely to comply with the initial conditions in a timely manner.
2. Payment in kind. In this operation, UCI accepts the dwelling, or any of the dwellings guaranteeing the loan, as payment or part-payment of the debt. Should there be a remnant, it is possible to implement a Restructuring to adapt the instalments to the customer's real payment capabilities.

UCI subscribes to the Code of Good Practices, a government initiative to ensure that all customers that have a legitimate problem receive a practical solution.

If it is not possible to reach an amicable solution with the customer despite the efforts made, the Legal Department will be responsible for claiming repayment of the debt in court, notwithstanding the possibility of reaching an amicable solution during the proceedings.

Several teams are involved at this stage:

1. Pre-trial team. Responsible for obtaining the documentation prior to filing the claim.
2. Litigation team. Responsible for monitoring the assigned court proceedings and overseeing portfolios assigned to the team of outside lawyers.
3. Law firms. Responsible for the direct monitoring of court proceedings assigned and distributed by geographical area (External Team).
4. Court Advocates. Representatives of the Institution, responsible for managing Court proceedings in progress (External Team).

Once the property is owned by UCI, either by payment in kind or Court Allocation, the Real Estate Marketing Division through its Branch Network will select, manage and monitor the Real Estate Brokers in charge of marketing and selling the properties.



MÉTODO DE ORIGINACIÓN O CREACIÓN DE LOS ACTIVOS POR UCI Y CRITERIOS PRINCIPALES DE EMPRÉSTITO

1. Política de concesión

a) Introducción

La documentación básica, generalmente utilizada para poder proceder al estudio de la operación es la siguiente:

a.1 *El impreso de solicitud, más los datos identificativos de los titulares.*

a.2 *Sobre la vivienda a adquirir:* documentación aportada por el solicitante sobre la vivienda a financiar o sobre cualquier otra vivienda aportada como garantía adicional a la operación. (Nota simple registral y escritura de propiedad, en su caso.)

a.3 *Sobre los ingresos del solicitante.*

- Asalariados: tres (3) últimas nóminas y Declaración de Renta del último año.
- Profesionales y trabajadores por cuenta propia: Declaración de Renta del último año.

b) Codificación de datos.

La captura y codificación de los datos de la operación en el sistema informático de gestión de Préstamos de UCI se realiza en C.A.N. (*Centro de Autorización Nacional*) que depende de la Dirección de Riesgos, asegurando así una uniformidad de criterios y una independencia con respecto a las agencias comerciales. Entre 2006 y 2011, debido al fuerte incremento en la producción, se creó un subdepartamento, conocido como “Control de Codificación”, que se ocupa, entre otras cosas, de aspectos relativos a la captura, codificación, cálculo de ingresos y verificación de los distintos archivos de riesgo a los cuales tenemos acceso, y la realización de encuestas telefónicas a las empresas en las que trabajan los solicitantes en aquellos casos en los que sea necesario.

Tradicionalmente, desde el año 2013, los analistas de riesgos del C.A.N. se han puesto en contacto sistemáticamente con todos los clientes por teléfono, para verificar la información proporcionada.

c) Facultades.

La mayoría de las decisiones son tomadas de forma centralizada en el C.A.N. Los analistas tienen poderes de decisión delegados en función de su experiencia, los años de antigüedad en el puesto, el importe del Préstamo Hipotecario y otras características identificadas por la aplicación informática. La función de los analistas es verificar la información facilitada por los clientes y dependiendo del nivel de sus poderes, aprobar las operaciones bajo la condición del cumplimiento de determinados condicionantes

(domiciliación de la nómina, aportación de garantías adicionales, avales, documentación justificativa, etc.). Desde principio del 2005 y hasta finales de 2008, los directores de algunas de las agencias dispusieron de facultades limitadas para aprobar cierto tipo de operaciones, en función de su antigüedad en el puesto y años de experiencia.

c.1 Decisión en agencia

Las operaciones sometidas a decisión de los directores de agencia con poderes necesarios deberán cumplir una serie de requisitos.

Asimismo y dependiendo también de la Dirección de Riesgos existe un equipo de personas Responsables de Riesgos y Métodos (RRM) integrados en el Departamento de Políticas y Métodos cuya función es supervisar “*on-line*” las decisiones tomadas en agencia. Con el fin de garantizar la calidad de dichas decisiones, se establece un objetivo de revisión de un mínimo del treinta por ciento (30%) de las operaciones formalizadas con decisión en agencia.

c.2 Decisión en el C.A.N.

Los analistas de riesgos del C.A.N. aprueban las operaciones cuando de se encuentran apoderados para ello. Aquellas que sobrepasen estos últimos son sometidas a decisión al Comité C.A.N. o al Comité de Riesgos según proceda. Del mismo modo, el equipo RRM supervisar las decisiones tomadas por los analistas a partir de una muestra representativa de casos.

d) Evaluación

Haciendo uso de sus facultades, el decisor de la operación (analista, Director de Agencia con poderes, Comité C.A.N. o Comité de Riesgos) evalúa el Préstamo Hipotecario y emite una primera autorización provisional supeditada a una tasación llevada a cabo por la Compañía de Tasación sobre el inmueble que va a ser hipotecado (hasta 2007, trabajábamos exclusivamente con VALTECNIC y desde entonces hemos incluido a las sociedades de tasación TINSA Tasaciones Hipotecarias y SIVASA, aunque en la actualidad hemos dejado de trabajar con esta última) con sujeción también a la verificación de los datos del registro de propiedad por parte de los gestores administrativos que colaboran con UCI.

Para la toma de decisión se tienen en cuenta los siguientes criterios básicos:

d.1 Objeto: compra o reforma de vivienda o nueva hipoteca de préstamos hipotecarios de otras instituciones.

d.2 Titulares: personas físicas mayores de edad, con acceso a la propiedad de su vivienda o que deseen refinanciar su hipoteca y que cumplan las siguientes condiciones:

d.2.1. Se analiza la estabilidad profesional del solicitante considerando tanto el modo de contratación, como su dinámica profesional,



reforzando las operaciones con estabilidad insuficiente mediante avales o garantías adicionales.

- d.2.2. El porcentaje máximo de financiación depende del tipo de contrato laboral con el máximo general (salvo excepciones) del setenta por ciento (70%) para las profesiones liberales y de un sesenta por ciento (60%) para autónomos, superándose dichos porcentajes en caso de asalariados. En el caso de funcionarios, el porcentaje de financiación puede llegar al ciento cinco por ciento (105%), y excepcionalmente hasta el ciento veinte por ciento (120%). No obstante, ninguna de las financiaciones otorgadas a funcionarios en la cartera de Prado II tendrá un porcentaje de financiación superior al cien por cien (100%).
- d.2.3. El proceso de selección está respaldado por un "score" estadístico basado en la probabilidad de impago en función del perfil del cliente y un sistema experto (en el que se incluyen todas las reglas de la política de aceptación de riesgo de UCI) que valida que la operación cumpla con todas las reglas de la política de aceptación de UCI, e incluye un sistema de estudios de población geográfica.
- d.2.4. En todas las operaciones se comprueba sistemáticamente la presencia de los titulares y avalistas, caso de existir, en los ficheros de riesgo de la ASNEF (Asociación Nacional de Entidades de Financiación). En caso de ser necesario, se recurre también a la CIRBE (Central de Información de Riesgos del Banco de España) y a VEDACON.

Los posibles canales de originación de UCI son los siguientes:

1. Agencias inmobiliarias: Agencias que intervienen en el proceso de compraventa de inmuebles.
2. Intermediarios: intermediarios financieros cuya actividad principal es la obtención de financiación para sus clientes, que normalmente no intervienen en el proceso de compraventa de inmuebles.
3. Canal directo: canal de originación online de UCI (www.hipotecas.com).
4. Promotores: agentes inmobiliarios cuya actividad principal es la intervención en la venta de promociones, que puede conciliarse con la intervención en la compraventa de viviendas de segunda mano.
5. Bancos: instituciones financieras, bancos o cajas de ahorros con las que UCI ha firmado un contrato de colaboración con vistas a gestionar las operaciones financieras de sus clientes.
6. Aseguradoras: agentes de seguros que concilian su actividad principal de intermediación de seguros con la de intermediación financiera.

7. Boca a boca: operaciones financieras con clientes que acuden directamente a las oficinas de UCI.

Desde 2010, la formalización de un contrato de colaboración entre UCI y cualquier originador de operaciones ha estado sujeta a una estricta política de aceptación por parte de la Dirección de Riesgos. Dicha póliza incluye, con el consentimiento previo del originador, la consulta de archivos de riesgos (ASNEF, CIRBE, Worldcheck y otros), la solicitud de información comercial y sobre activos y el análisis de los posibles efectos de la relación con dicho intermediario sobre UCI.

Los procedimientos establecidos por UCI para la formalización de operaciones son independientes del canal de originación. No se han definido excepciones respecto de dichos procedimientos en base al tipo de contribuidor.

e) ***Desembolso del Préstamo Hipotecario.***

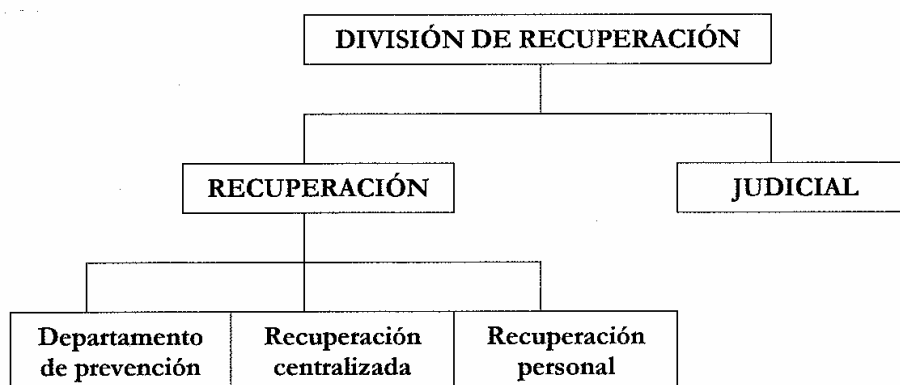
Una vez completados los trámites definitivos de evaluación y autorización, se procede a la firma de la escritura del Préstamo Hipotecario ante Notario en cuyo momento UCI desembolsa los fondos.

En el caso de existir cargas previas al Préstamo Hipotecario, el representante designado por UCI se encarga de su cancelación, reteniendo a este fin los fondos necesarios, y asegura todo el proceso de inscripción en el registro, hasta que la hipoteca de UCI quede inscrita con el rango de primera.

Durante la formalización de la operación, UCI se encuentra representada por un abogado profesional que supervisa la consumación correcta de la misma con una póliza de seguro de responsabilidad civil y una garantía bancaria a primera solicitud, y que recibe tanto las instrucciones para la firma como el texto de las escrituras hipotecarias de un departamento de UCI que supervisa la actividad de los abogados profesionales a través de un sistema de autorizaciones previas.

2. Política de cobros y reclamaciones

La gestión de cobro se realiza a través de la División de Recuperación, que tiene la estructura siguiente:



El Departamento de Prevención es la primera etapa de la división y se ocupa de los clientes que tienen dificultades financieras que no se encuentran en mora. Este departamento adopta medidas apropiadas para impedir que los clientes acaben en mora, y agraven su situación financiera con UCI.

Entre el segundo y octavo día de cada mes, se produce la mayor parte de los impagos definitivos de las cuotas, lo cual deriva en un proceso anticipado de recuperación de esos impagos.

Si un cliente realiza sucesivamente un primer impago definitivo, la situación la trata el Departamento de Recuperación Centralizada. Este departamento utiliza la gestión telefónica para intentar recuperar la deuda contraída por el cliente, para impedir que se agrave la situación de impago y para garantizar el posible pago futuro de las cuotas utilizando las herramientas y los mecanismos de los que dispone UCI para resolver los problemas de pago de los clientes.

Si no puede restablecerse la situación normal de pagos del cliente, o si se agrava en más de dos (2) impagos sucesivamente, la cuestión se envía a la Red de Agencia de Recuperación. La principal diferencia con los departamentos anteriores es el contacto del personal de la red con el cliente.

Las herramientas utilizadas para ayudar a los clientes a pagar se aplican sobre la base de un estudio individualizado de su situación económica/personal, en todo momento, y son las siguientes:

1.- Reestructuración. En esta operación, por motivos relacionados con dificultades financieras del cliente (actuales o previsibles), se modifican las condiciones iniciales del préstamo para facilitar el pago (del principal y de los intereses) debido a que el titular no pueda (o es probable que no vaya a poder) cumplir puntualmente las condiciones iniciales.

2.- Pago en especie. En esta operación, UCI acepta la vivienda, o cualquiera de las viviendas que garanticen el préstamo, como pago o pago parcial de la deuda. Si existiera

un remanente, es posible aplicar la reestructuración para adaptar las cuotas a las capacidades de pago reales del cliente.

UCI se acoge al Código de Buena Conducta, una iniciativa gubernamental para asegurar que todos los clientes que tienen un problema legítimo reciben una solución práctica.

Si, pese a los esfuerzos empleados, no fuera posible alcanzar una solución amistosa con el cliente, el Departamento Jurídico será responsable de reclamar el repago de la deuda ante los tribunales, no obstante la posibilidad de alcanzar una solución amistosa durante el procedimiento.

En esta etapa participan varios equipos:

- 1.- Equipo anterior al juicio. Responsable de obtener la documentación antes de presentar la demanda.
- 2.- Equipo del litigio. Responsable de supervisar el procedimiento judicial asignado así como las carteras asignadas al equipo de abogados externos.
- 3.- Bufetes de abogados. Responsable de la supervisión directa del procedimiento judicial asignado y distribuido por zona geográfica (equipo externo).
- 4.- Procuradores. Representantes de la institución, responsables de gestionar los procesos judiciales en curso (equipo externo).

Una vez que UCI detenta la propiedad del inmueble, mediante pago en especie o por Adjudicación Judicial, a través de su Red de Sucursales la División de Marketing Inmobiliaria seleccionará, mantendrá y supervisará a los intermediarios inmobiliarios encargados de la comercialización y venta de los inmuebles.



Anexo IV

Copia del informe de Deloitte sobre los Activos



Deloitte, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España
Tel.: +34 915 14 50 00
Fax: +34 915 14 51 80
www.deloitte.es

29 de febrero de 2016

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., E.F.C.

C/ Retama, 3 - 10ª planta.
28045 Madrid
Spain
(A la atención de D. Philippe Laporte)

BNP Paribas London Branch

Asset Securitisation Group
10 Harewood Avenue
London NW1 6AA
United Kingdom
(A la atención de D. Ghanem Al-Araj)

Banco Santander, S.A. (Santander Global Banking & Markets)

Avda. de Cantabria s/n
28660 Boadilla del Monte (Madrid)
Spain
(A la atención de D. Shaun Baddeley)

Muy señores nuestros:

Conforme a los términos considerados en nuestra Carta de Encargo de fecha 16 de noviembre de 2015, y en el marco de lo establecido en la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial, en su Título III, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, hemos procedido a realizar los procedimientos indicados a continuación sobre los atributos relevantes definidos por ustedes referentes a los derechos de crédito integrados en la cartera de préstamos (en adelante, la “Cartera”) seleccionados para Fondo de Titulización, RMBS Prado II (en adelante, “el Fondo”) al 10 de febrero de 2016, gestionado por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A (en adelante, “la Sociedad Gestora”). A dicha fecha, la mencionada cartera estaba constituida en su totalidad por derechos de crédito de la que se extraerán los que serán adquiridos por el Fondo a Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., E.F.C., (en lo sucesivo, la “Entidad Cedente”) y tenían su origen en operaciones de préstamos hipotecarios realizados por la Entidad Cedente con terceros. A la Fecha de Referencia su composición era la siguiente:

Origen de los Derechos de Crédito	Al 10 de febrero de 2016	
	Número de Derechos de Crédito	Saldo Vivo (Euros)
Préstamos hipotecarios	5.339	543.598.064,65
	5.339	543.598.064,65

En el curso de nuestro trabajo hemos aplicado los procedimientos que se indican en el apartado II del presente informe sobre los atributos relevantes que ustedes han definido en el marco de la operación de titulización. Nuestro trabajo se ha realizado siguiendo la “Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización” adjunta a la Circular Nº E32/2009 emitida por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España (en lo sucesivo, ICJCE) y sus modificaciones



posteriores contenidas en la Circular N° E17/2010, de fecha 28 de mayo de 2010, en la Circular N° E05/2011 de 2 de febrero de 2011 y en la Circular N° E19/2015 de 2 de noviembre de 2015, emitidas por el ICJCE.

Dado que este trabajo no tiene la naturaleza de auditoría de cuentas ni se encuentra sometido a la Ley de Auditoría de Cuentas, no expresamos una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.

Nuestro trabajo se ha basado, principalmente, en la información proporcionada por la Dirección de la Entidad Cedente sobre la cual hemos llevado a cabo los procedimientos descritos en el apartado II de este informe, sin haber realizado otros procedimientos sobre los registros de la Entidad Cedente y sobre la información de entidades externas facilitada por la Entidad Cedente.

El resumen del trabajo que hemos realizado y de sus resultados se expone a continuación:

I. Técnicas de muestreo

Hemos llevado a cabo determinados procedimientos sobre los atributos relevantes definidos por la Entidad Cedente de la cartera de operaciones de financiación a titular mediante la aplicación de técnicas de muestreo por atributos.

Las técnicas de muestreo constituyen un método generalmente aceptado para verificar la información que mantiene una entidad en relación con un conjunto de partidas (“población”) y permiten obtener una conclusión sobre dicha población mediante el análisis de un número de partidas inferior (“muestra”) al de la población total.

El “nivel de confianza” indica la probabilidad de que el número real de partidas con desviaciones respecto a una pauta existente en una población no exceda de una determinada cuantía (“nivel de precisión”). Tanto el nivel de confianza como el nivel de precisión se expresan en forma de porcentaje.

El muestreo de atributos supone la:

- Obtención de una muestra aleatoria.
- Verificación (cotejo con documentación justificativa) de que las partidas que integran la muestra reúnen las características que se quieren comprobar en la población.
- Extrapolación de las conclusiones obtenidas en el análisis de la muestra a la población total.

En cualquier caso, las técnicas estadísticas sólo facilitan estimaciones de las desviaciones existentes en las poblaciones analizadas, consecuentemente, si se hubiesen utilizado niveles de confianza superiores o se hubiesen comprobado el 100% de la población, podrían haberse puesto de manifiesto otros aspectos que hubieran sido incluidos en el informe.

Teniendo en cuenta que, de acuerdo con lo establecido por la normativa en vigor, es responsabilidad de la Entidad Cedente el definir la población de activos objeto de titularización y la homogeneidad de la población seleccionada, los procedimientos estadísticos aplicados en nuestro trabajo parten de la hipótesis de que la población a analizar sigue una distribución de probabilidades generalmente aceptadas.

La correlación existente entre el número de desviaciones observado en el análisis efectuado sobre la muestra seleccionada y el porcentaje máximo de desviación estimado considerando el tamaño de la muestra y el nivel de confianza del 99% son los siguientes:

Número de desviaciones en la muestra	% máximo de desviación estimado (nivel de confianza 99%, 555 operaciones con un saldo de 57.956.111,51 euros)
-	0,83%
1	1,20%
2	1,52%
3	1,81%
4	2,09%
5	2,36%

II. Alcance de nuestro trabajo y resumen de conclusiones

De la cartera de derechos de crédito anteriormente citada hemos obtenido, por aplicación de las técnicas estadísticas a las que se ha hecho referencia anteriormente, una muestra aleatoria de 555 operaciones con un saldo total pendiente de cobro a la Fecha de Referencia (10 de febrero de 2016) de 57.956.111,51 euros.

Para cada uno de los derechos de crédito integrantes de la muestra, hemos llevado a cabo los procedimientos que se describen a continuación en relación con cada uno de los atributos relevantes que, asimismo, se indican:

1. Naturaleza del prestatario y formalización del préstamo:

Hemos verificado a partir de la información que consta en la Escritura Pública en la que se formalizó el préstamo que las operaciones de financiación son préstamos concedidos a personas físicas, clientes o empleados de la Entidad Cedente, residentes en España y que los préstamos han sido formalizados en Escritura Pública.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,83%.



2. Titularidad:

Hemos verificado que, de acuerdo con la Escritura Pública de formalización del préstamo, Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., E.F.C., es titular de pleno dominio de los préstamos con garantía hipotecaria, habiéndose originado en el curso normal de su actividad.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,83%.

3. Identificación del prestatario:

Hemos verificado que el nombre y el NIF o NIE del titular que consta en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que figura en la Escritura Pública en que se formalizó el préstamo.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,83%.

Asimismo, hemos verificado que, de la muestra seleccionada, 547 préstamos con un saldo actual de 57.130.106,99 euros (que representa el 98,57% del saldo actual de la muestra total) corresponden a préstamos concedidos a españoles; mientras que 8 préstamos con un saldo actual de 826.004,52 euros (que representa el 1,43% del saldo actual de la muestra total) corresponden a préstamos concedidos a extranjeros.

4. Transmisión de los activos:

Hemos verificado que la Escritura Pública en la que se formalizó el préstamo no incluye restricciones a la libre transmisión del mismo. En el caso de que no fuera libremente transmisible sin el consentimiento del deudor, hemos verificado que tal consentimiento ha sido obtenido.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,83%.

5. Propósito del Préstamo:

Hemos verificado que el propósito del préstamo corresponde a financiación concedida a personas físicas para la adquisición, construcción o rehabilitación de una vivienda en España, o a subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a promotores para la construcción de vivienda en España destinada a la venta y que coincide con el que figura en la base de datos de la Entidad Cedente y con el que consta en la Escritura Pública de formalización del préstamo.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,83%.

6. Fecha de Formalización del Préstamo:

Hemos verificado que son coincidentes la fecha de formalización del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente y la que figura en la Escritura Pública de formalización del préstamo o que, en su caso, la diferencia no excede de 30 días.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,83%.

7. Fecha de Vencimiento del Préstamo:

Hemos verificado que son coincidentes la fecha de vencimiento del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente y la que figura en la Escritura Pública en que se formalizó el préstamo o en la documentación adicional del mismo en caso de haber experimentado algún reembolso anticipado con acortamiento del plazo del préstamo o bien en caso de haberse ampliado como consecuencia de una modificación.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,83%.

8. Importe Inicial del Préstamo:

Hemos verificado que el importe inicial del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que figura en la Escritura Pública en que se formalizó el préstamo.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,83%.

9. Saldo Actual del Préstamo:

Hemos verificado que el saldo del préstamo a la Fecha de Referencia coincide con la información que consta en la base de datos de la Entidad Cedente y se corresponde con el saldo que resulta de estimar en función de la cuota de amortización del préstamo a la Fecha de Referencia, del tipo de interés vigente del préstamo a la Fecha de Referencia y de la fecha de vencimiento del préstamo, en función de la condiciones establecidas en la Escritura Pública en que se formalizó el préstamo (o en la documentación adicional en caso de acuerdo entre las partes de modificación de la operación) y, en su caso, pagos retrasados y anticipados que figuran registrados en la base de datos de la Entidad Cedente.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,83%.



10. Tipo de Interés de Referencia:

Hemos verificado, para aquellos préstamos con tipo de interés fijo, o con tipo de interés de referencia en caso de préstamos a tipo variable, que el tipo de interés del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que figura en la Escritura Pública de formalización del préstamo, o bien en la documentación adicional en caso de acuerdo entre las partes de modificación de dicho índice.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,83%.

11. Diferencial del tipo de interés:

Hemos verificado que, para los préstamos con tipo de interés variable, el diferencial a aplicar sobre el tipo de interés de referencia del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente, coincide con el indicado en la Escritura Pública de formalización del préstamo, o bien en la documentación adicional en caso de acuerdo entre las partes de modificación de dicho diferencial.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,83%.

12. Tipo de Interés Aplicado:

Hemos verificado que el tipo de interés aplicable al que se calculan las cuotas a la Fecha de Referencia, verificado según lo indicado en los números anteriores, coincide con el obtenido de la base de datos de la Entidad Cedente.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,83%.

13. Retrasos en el Pago:

Hemos verificado con los datos que constan en la base de datos de la Entidad Cedente a la Fecha de Referencia que, en su caso, el número de días de retraso en el pago de las cuotas vencidas no excedía de 30 días naturales.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,83%.

14. Garantías hipotecarias:

Hemos verificado contra la Escritura Pública en que se formalizó el préstamo, que está inscrita en el Registro de la Propiedad y que la garantía del préstamo corresponde a viviendas terminadas situadas en España y que está constituida por primera hipoteca sobre pleno dominio de la propiedad hipotecada o, en su caso, con hipoteca de rango posterior (en este último caso, sólo en aquellos supuestos en los que, con motivo del procedimiento de cancelación registral de la correspondiente hipoteca previa y el posterior otorgamiento e inscripción en el Registro de la Propiedad de una nueva hipoteca de primer rango, todavía no se ha procedido a la inscripción de esta última con el rango de primera, si bien la deuda garantizada por la hipoteca previa ha sido, en todo caso, satisfecha y, por tanto, la consecuente cancelación y nueva inscripción se encuentran actualmente en curso).

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,83%.

15. Dirección de la Propiedad Hipotecada y/o Finca Registral:

Hemos verificado que la dirección y/o el número de finca registral correspondiente a la propiedad hipotecada que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con los que figuran en la Escritura Pública en que se formalizó el préstamo y en el Certificado de Tasación.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 1,20%.

16. Tasación:

Hemos verificado que todas las viviendas hipotecadas han sido objeto de tasación por tasadores inscritos en el correspondiente Registro Oficial del Banco de España.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,83%.

17. Valor de Tasación Inicial:

Hemos verificado que el valor de tasación inicial de la propiedad hipotecada a la fecha de concesión de la operación que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que aparece en el Certificado de Tasación, emitido por un tasador inscrito en el Registro Oficial del Banco de España, bajo su responsabilidad, que nos ha facilitado por la Entidad Cedente. Asimismo, en el caso de tratarse de operaciones con garantía hipotecaria sobre inmuebles en régimen de Vivienda de Protección Oficial (V.P.O.) hemos verificado que el valor de tasación inicial coincide o es inferior al valor máximo legal que consta en el Certificado de Tasación.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,83%.



18. Vivienda terminada:

Hemos verificado a partir de la información que consta en el Certificado de Tasación o, en su caso, en el certificado final de obra y/o en la Escritura de formalización del préstamo que todas las viviendas hipotecadas corresponden a viviendas terminadas.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,83%.

19. Préstamos a promotores:

Hemos verificado a partir de la información que consta en los registros internos de la Entidad Cedente que el préstamo no corresponde a financiaci3nes concedidas a promotores inmobiliarios para la construcci3n o rehabilitaci3n de viviendas y/o inmuebles comerciales o industriales destinados a la venta (distintas de subrogaciones por particulares concedidas en su inicio a promotores, seg3n se indica en el atributo 5 anterior).

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la poblaci3n por encima del 0,83%.

20. Renegociaci3n:

Hemos verificado a partir de la informaci3n facilitada por la Entidad Cedente, que el préstamo no proviene de operaciones de renegociaci3n o refinanciaci3n de préstamos en situaci3n de morosidad.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la poblaci3n por encima del 0,83%.

21. Relaci3n "Saldo actual del préstamo/valor de tasaci3n inicial":

Hemos verificado que a la fecha de referencia el saldo actual del préstamo oscila entre 2,58% y el 79,81% del Valor de Tasaci3n Inicial de la propiedad hipotecada.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la poblaci3n por encima del 0,83%.

* * * * *

El alcance de nuestro trabajo ha quedado circunscrito a la revisi3n de los atributos relevantes mencionados anteriormente y con el alcance asimismo mencionado, sin que haya formado parte del mismo la revisi3n o ejecuci3n de procedimientos adicionales sobre otra informaci3n que pueda estar contenida en el borrador del Folleto.

Nuestro informe se ha preparado con la finalidad de cumplir con lo establecido en la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial, en su Título III, en el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, en el marco de la operación de titulización anteriormente indicada, y, por tanto, no deberá ser utilizado para ningún otro fin, ni ser publicado en otro folleto o documento de naturaleza similar.

DELOITTE, S.L.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Rodrigo Díaz', written in a cursive style.

Rodrigo Díaz



Anexo V

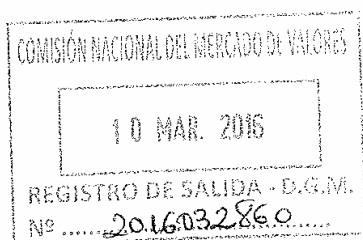
**Copia de la notificación de verificación y registro de la
CNMV**



DIRECCIÓN GENERAL
MERCADOS

Edison, 4
28006 Madrid
España

T +34 915 851 500
www.cnmv.es



Sr. D. Ignacio Ortega Gavara
Director General de Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.
Avda. de Cantabria s/n, Edificio Encinar, Planta 0
28660 Boadilla del Monte
MADRID

Madrid, 10 de marzo de 2016

Muy Señor nuestro,

Le notificamos que una vez examinada la documentación remitida sobre constitución de fondos de titulización con emisión de **bonos**:

Fondo: **RMBS Prado II**
Emisión: **Bonos Clase A por importe nominal de 421.000.000 euros**
Sociedad Gestora: **Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.**

con fecha 10/3/2016 la Presidenta de esta Comisión Nacional del Mercado de Valores ha adoptado el siguiente acuerdo:

"De conformidad con lo previsto en los artículos 25, 36, 37 y 238 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, 17 y 22 de la Ley 5/2015, de 27 de abril, el Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004 y demás normas de aplicación, la Presidenta de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en virtud de la delegación que le ha sido conferida por el Consejo de esta Comisión,
ACUERDA:

*Aprobar el folleto informativo e inscribir en los registros oficiales contemplados en el artículo 238 del citado texto refundido, el informe de los auditores, los documentos acreditativos y el folleto informativo correspondientes a la constitución del Fondo de Titulización denominado **RMBS Prado II** con emisión de **Bonos de titulización Clase A** y promover por la entidad **Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.**"*

La Ley 16/2014, de 30 de septiembre, determina la obligatoriedad del abono de la tasa (Tarifa 1.8) cuya liquidación, por un importe de **5.000** euros, se notificará posteriormente, salvo que resulte de aplicación la excepción establecida en el apartado 2 del artículo 18 de la mencionada Ley 16/2014.

Atentamente,

Ángel Benito Benito
Director General de Mercados



Anexo VI

**Copia del Título Múltiple representativo de los Certificados
de Transmisión de Hipoteca**



TÍTULO MÚLTIPLE REPRESENTATIVO DE CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO (5.325) CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA EMITIDOS POR UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO, SOCIEDAD UNIPERSONAL A FAVOR DE FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS PRADO II

C/ Retama 3-7ª planta | •913 37 37 37
28045 Madrid | •913 37 37 38
www.uci.com

El presente Título Múltiple representa cinco mil trescientos veinticinco (5.325) Certificados de Transmisión de Hipoteca con un nominal de quinientos cuarenta millones catorce euros con cincuenta y tres céntimos de euro (540.000.014,53 €) emitidos por Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito, Sociedad Unipersonal, (en adelante "UCI"). El presente Título Múltiple se emite a favor de FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS PRADO II, fondo representado y administrado por SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., con domicilio social en Gran Vía de Hortaleza 3, 28033 (Madrid), C.I.F. nº A-80481419 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 4.789, Folio 75, Hoja M-78658, Inscripción 1ª. Los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple se rigen por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, tal y como ha sido modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, la Ley 3/1994 de 14 de abril y el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril.

Préstamos Hipotecarios

Las características de los Préstamos Hipotecarios de los que participan los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título se describen en el anexo al mismo.

2. Características básicas de los Certificados de Transmisión de Hipoteca

Cada uno de los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple participa, a partir de la presente fecha, en el 100% del principal pendiente de vencimiento de cada uno de los cinco mil trescientos veinticinco (5.325) Préstamos Hipotecarios cuyas características se relacionan en el anexo al mismo y devenga, a partir de la presente fecha, un interés igual al tipo de interés nominal que devengue, en cada momento, el préstamo hipotecario en cuestión.

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten por el mismo plazo que resta hasta el vencimiento y por el mismo tipo de interés de cada uno de los Préstamos Hipotecarios participados y dan derecho a su titular a percibir la totalidad de las cantidades que se devenguen por la amortización del capital o principal de los Activos, intereses ordinarios de los Activos, intereses de demora de los Activos, todas las comisiones adeudadas por la amortización total o parcial de los Préstamos Hipotecarios así como las comisiones de compensación por los tipos de interés fijos, cualesquiera cantidades o activos percibidos por ejecución judicial o notarial de las garantías o por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución de las garantías hipotecarias, o en administración y posesión interina de la finca (en proceso de ejecución) hasta el importe de las cantidades adeudadas por el Deudor respectivo, adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial y todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor de UCI, incluyendo no solo las derivadas de cualquier derecho accesorio sobre los Préstamos Hipotecarios, incluidas las comisiones de amortización y cancelación anticipada (y excluidas cualesquiera otras comisiones).

La entidad emisora practicará sobre los pagos que corresponda efectuar al partícipe en concepto de intereses las retenciones que establezca la legislación vigente.

El abono al partícipe de las cantidades en concepto de principal y de intereses, una vez recibidos por la entidad emisora de los correspondientes prestatarios, se efectuará en cada día hábil. Todo ello sin perjuicio de que la totalidad de las cantidades que reciba la entidad emisora de los Préstamos Hipotecarios, tanto en concepto de principal como de intereses (excepto los importes mencionados anteriormente), corresponden al partícipe desde el momento en que sean recibidos.

Falta de pago del deudor

La entidad emisora no asume responsabilidad alguna por el impago de los deudores ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales ni incurrirá en pactos de recompra de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

Retama Real Estate, S.A.U. Insc. en el Reg. Mercantil de Madrid, tomo 30327, folio 89, h. M-30724, Insc. 45, NIF A-80055619 • UCI, S.A. Insc. Reg. Mercantil Madrid tomo 9081, folio 19, h.M-85993, Insc. 1ª NIF A-78-973377 • Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A. Establecimiento Financiero de Crédito. Insc. Reg. Mercantil Madrid, tomo 11266, folio 164, Secc. 8, h. M-67739, Insc. 344 N.I.F. A39025515.

La ejecución del préstamo corresponde a la entidad emisora y al titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca en los términos establecidos en el Artículo 31 del Real Decreto 716/2009.

Sin perjuicio de lo anterior, el titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca tendrá acción ejecutiva contra la entidad emisora para la efectividad de los vencimientos de la misma por principal e intereses, siempre que el incumplimiento de tal obligación no sea consecuencia de la falta de pago del deudor del préstamo.

4. Custodia y administración

De acuerdo con lo previsto en el artículo 26.3 del Real Decreto 716/2009, la entidad emisora conserva la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios y vendrá obligada a realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de los mismos.

5. Transmisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca

La transmisión y tenencia de los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple está limitada a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridos por el público no especializado.

Los titulares de los Certificados de Transmisión de Hipoteca deberán notificar a la entidad emisora las transferencias de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, así como los cambios de domicilio, a efectos de la inscripción de dichos datos en el libro especial a que se refiere el artículo 32 del Real Decreto 716/2009. El adquirente deberá también indicar a la emisora una cuenta de pago.

Ninguna responsabilidad será imputable a la entidad emisora que efectúe las notificaciones o los pagos correspondientes a la persona que figure en sus libros como último titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca y en el domicilio de dicho titular que conste en aquéllos.

6. Varios

En caso de destrucción, sustracción, pérdida o extravío del presente Título Múltiple se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable.

El titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca tendrá derecho a solicitar de la entidad emisora la emisión de nuevos títulos unitarios o múltiples representativos de uno o varios Certificados de Transmisión de Hipoteca de los representados por el presente Título Múltiple, que le serán canjeados por éste.

A efectos del presente documento, "día hábil" significa un día (distinto de sábado, domingo o festivo en Madrid) en que opere con normalidad el sistema TARGET2.

La entidad emisora y el titular en cada momento de los Certificados de Transmisión de Hipoteca se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Madrid para cualquier cuestión que pueda suscitarse en relación con los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

En Madrid, a 15 de marzo de 2016

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., E.F.C.,
SOCIEDAD UNIPERSONAL**

D. Philippe Jacques Laporte

Sello y firma



Gestión de créditos hipotecarios y personales



Anexo VII

Copia de la carta de calificaciones provisionales



Ratings Services
20 Canada Square
Canary Wharf
London E14 5LH
Tel. +44 (0)20 7176 3800
Fax +44 (0)20 7176 7565

1st March 2016

Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.
Ciudad Grupo Santander
Avenida de Cantabria, s/n
28660 Boadilla del Monte
Madrid
Spain

**Re: Fondo de Titulización RMBS Prado II
Mortgage-Backed Floating-Rate Notes**

Dear Sir/Madam:

Pursuant to your request for a rating on the above-referenced securities, Standard & Poor's Ratings Services ("Ratings Services") has assigned a preliminary issue credit rating to the class as follows:

<u>Class</u>	<u>Rated Principal Amount</u>	<u>Legal Final Maturity Date</u>	<u>Rating</u>
A	EUR421,000,000	17.03.2056	AA+ (sf)/prelim

The following conditions must be satisfied for the preliminary rating to become effective and a final rating letter issued:

- No substitutions, additions or deletions to the underlying asset pool or any changes to the ratings of the underlying assets therein or any underlying asset being placed on CreditWatch Negative.
- Ratings Services receives the final transaction documents.
- The final documents do not differ materially from the draft documents presented to us.
- Ratings Services receives legal opinions that are consistent with the ratings assigned.
- The actual issuance of the above-referenced securities.

The above preliminary rating is based on financial information and documents we received prior to the issuance of this letter. Subsequent information or changes in criteria may result in the assignment of a final rating that differs from the above preliminary rating. In the event that we do not receive final papers within a reasonable amount of time, we reserve the right to withdraw our preliminary rating.

McGRAW-HILL

www.standardandpoors.com

Standard & Poor's Credit Market Services Europe Limited Registered Office: As Above Incorporated in England & Wales under No 07114748



This letter constitutes Ratings Services' permission for you to disseminate the above-assigned rating to interested parties in accordance with applicable laws and regulations. However, permission for such dissemination (other than to professional advisors bound by appropriate confidentiality arrangements) will become effective only after we've released the rating on standardandpoors.com. Any dissemination on any Website by you or your agents shall include the full analysis for the rating, including any updates, where applicable. To the extent that regulatory authorities allow a rating agency to acknowledge in one jurisdiction a rating issued in another jurisdiction for certain regulatory purposes, Ratings Services may choose to acknowledge such a rating and denote such acknowledgement on www.standardandpoors.com with an alphabetic or other identifier affixed to such rating or by other means.

To maintain the rating, Ratings Services must receive all information as indicated in the applicable Terms and Conditions. You understand that Ratings Services relies on you and your agents and advisors for the accuracy, timeliness and completeness of the information submitted in connection with the rating and the continued flow of material information as part of the surveillance process. Please send all information via electronic delivery to: europiansurveillance@sandp.com. If SEC rule 17g-5 is applicable, you may post such information on the appropriate website. For any information not available in electronic format or posted on the applicable website, please send hard copies to: Standard & Poor's Ratings Services, 20 Canada Square, Canary Wharf, London, United Kingdom, E14 5LH, Attention: European Surveillance.

The rating is subject to the Terms and Conditions attached to the Engagement Letter applicable to the rating. In the absence of such Engagement Letter and Terms and Conditions, the rating is subject to the attached Terms and Conditions. The applicable Terms and Conditions are incorporated herein by reference.

Ratings Services is pleased to have the opportunity to provide its rating opinion. For more information please visit our website at www.standardandpoors.com. If you have any questions, please contact us. Thank you for choosing Ratings Services.

Sincerely yours,

Standard & Poor's Ratings Services

Analytical Contact:
Name: James Page
Telephone #: +44 (0)20 7176 3277



Standard & Poor's Ratings Services Terms and Conditions Applicable To Credit Ratings

You understand and agree that:

General. The credit ratings and other views of Standard & Poor's Ratings Services ("Ratings Services") are statements of opinion and not statements of fact. Credit ratings and other views of Ratings Services are not recommendations to purchase, hold, or sell any securities and do not comment on market price, marketability, investor preference or suitability of any security. While Ratings Services bases its credit ratings and other views on information provided by issuers and their agents and advisors, and other information from sources it believes to be reliable, Ratings Services does not perform an audit, and undertakes no duty of due diligence or independent verification, of any information it receives. Such information and Ratings Services' opinions should not be relied upon in making any investment decision. Ratings Services does not act as a "fiduciary" or an investment advisor. Ratings Services neither recommends nor will recommend how an issuer can or should achieve a particular credit rating outcome nor provides or will provide consulting, advisory, financial or structuring advice.

All Credit Rating Actions in Ratings Services' Sole Discretion. Ratings Services may assign, raise, lower, suspend, place on CreditWatch, or withdraw a credit rating, and assign or revise an Outlook, at any time, in Ratings Services' sole discretion. Ratings Services may take any of the foregoing actions notwithstanding any request for a confidential or private credit rating or a withdrawal of a credit rating, or termination of this Agreement. Ratings Services will not convert a public credit rating to a confidential or private credit rating, or a private credit rating to a confidential credit rating.

Publication. Ratings Services reserves the right to use, publish, disseminate, or license others to use, publish or disseminate the credit rating provided hereunder and any analytical reports, including the rationale for the credit rating, unless you specifically request in connection with the initial credit rating that the credit rating be assigned and maintained on a confidential or private basis. If, however, a confidential or private credit rating or the existence of a confidential or private credit rating subsequently becomes public through disclosure other than by an act of Ratings Services or its affiliates, Ratings Services reserves the right to treat the credit rating as a public credit rating, including, without limitation, publishing the credit rating and any related analytical reports. Any analytical reports published by Ratings Services are not issued by or on behalf of you or at your request. Notwithstanding anything to the contrary herein, Ratings Services reserves the right to use, publish, disseminate or license others to use, publish or disseminate analytical reports with respect to public credit ratings that have been withdrawn, regardless of the reason for such withdrawal. Ratings Services may publish explanations of Ratings Services' credit ratings criteria from time to time and nothing in this Agreement shall be construed as limiting Ratings Services' ability to modify or refine its credit ratings criteria at any time as Ratings Services deems appropriate. The provisions of this paragraph are subject to the restrictions on disclosure of Confidential Information set forth in this Agreement.

Information to be Provided by You. For so long as this Agreement is in effect, in connection with the credit rating provided hereunder, you will provide, or cause to be provided, as promptly as practicable, to Ratings Services all information requested by Ratings Services in accordance with its applicable published credit ratings criteria. The credit rating, and the maintenance of the credit rating, may be affected by Ratings Services' opinion of the information received from you or your authorized agents and advisors. Except for Excluded Information, as defined below, all information provided to Ratings Services by you or your authorized agents and advisors regarding the credit rating or, if applicable, surveillance of the credit rating, will, as of the date such information is provided, contain no untrue statement of material fact nor omit a material fact necessary in order to make such information, in light of the circumstances in which it was provided, not misleading. "Excluded Information"



means information you cause to be provided by your authorized agents and advisors pursuant to the first sentence of this paragraph with respect to which such agent or advisor has agreed in a writing provided to Ratings Services to make the agreements in this paragraph and to be liable to Ratings Services for breaches of such agreements to the same extent as if you provided the information directly to Ratings Services hereunder. A material breach of the agreements in this paragraph shall constitute a material breach of this Agreement.

Liability Relating to Information to be Provided by You. To the extent permitted by applicable law, you will be liable to Rating Services and its affiliates for all Losses actually incurred and directly resulting from (x) a material breach of the agreements in the immediately preceding paragraph or (y) a claim that the provision by you or your authorized agents and advisors of information to Ratings Services hereunder infringes or violates the intellectual property rights of a third party. For purposes of this paragraph, "Losses" means losses, damages, liabilities, judgments, costs, charges, expenses and reasonable attorneys' fees, including any such losses arising from claims asserted by a third party against Ratings Services, in each case as finally determined by a court of competent jurisdiction in a proceeding in which you are a party. Losses do not include amounts resulting from Ratings Services' fraud, willful misconduct or negligence resulting in death or personal injury as finally determined by a court of competent jurisdiction in a proceeding in which you are a party.

Confidential Information. For purposes of this Agreement, "Confidential Information" shall mean verbal or written information that you or your authorized agents and advisors have provided to Ratings Services and, in connection with providing such information, have indicated in writing that the information is "Confidential". Notwithstanding the foregoing, information disclosed by you or your authorized agents and advisors to Ratings Services shall not be deemed to be Confidential Information, and Ratings Services shall have no obligation to treat such information as Confidential Information, if such information: (i) was known by Ratings Services at the time of such disclosure and was not known by Ratings Services to be subject to a prohibition on disclosure, (ii) was known to the public at the time of such disclosure, (iii) becomes known to the public (other than by an act of Ratings Services or its affiliates) subsequent to such disclosure, (iv) is disclosed to Ratings Services by a third party subsequent to such disclosure and Ratings Services reasonably believes that such third party's disclosure to Ratings Services was not prohibited, (v) is developed independently by Ratings Services or its affiliates without reference to the Confidential Information, or (vi) is approved in writing by you or your authorized agents and advisors for public disclosure. Ratings Services is aware that securities laws may impose restrictions on trading in securities when in possession of material, non-public information and has adopted securities trading and communication policies to that effect.

Ratings Services' Use of Information. Except as required by applicable law or regulation or otherwise provided herein, Ratings Services shall not disclose Confidential Information to third parties.

Ratings Services may (i) use Confidential Information for its credit rating activities, including without limitation, to assign, raise, lower, suspend, place on CreditWatch, or withdraw a credit rating, and assign or revise an Outlook, as well as to make internal determinations about commercial arrangements for its credit rating activities, and (ii) share Confidential Information with its affiliates or agents engaged in the credit ratings business who are bound by appropriate confidentiality obligations ("Ratings Affiliates and Agents").

Subject to the other provisions herein, Ratings Services may also use and share Confidential Information with any of its affiliates or agents engaged in other financial services businesses who are bound by appropriate confidentiality obligations ("Other Affiliates and Agents", and together with Ratings Affiliates and Agents "Affiliates and Agents"), for modelling, benchmarking and research purposes.

Subject to the other provisions herein, Ratings Services may publish and/or share with its Affiliates and Agents, who also may publish, data aggregated or derived from Confidential Information, excluding data that is specific to and identifies individual debtors, customers or clients.

Ratings Services acknowledges for itself and on behalf of its affiliates that you may be entitled to seek specific performance and injunctive or other equitable relief as a remedy for Ratings Services' or its affiliates' disclosure of Confidential Information in violation of this Agreement. Ratings Services and its Affiliates and Agents reserve the

right to use, publish, disseminate, or license others to use, publish or disseminate any non-Confidential Information provided by you or your authorized agents and advisors.

Ratings Services Not an Expert, Underwriter or Seller under Securities Laws. Ratings Services has not consented to and will not consent to being named an “expert” or any similar designation under any applicable securities laws or other regulatory guidance, rules or recommendations and does not accept responsibility for any part of, or authorize the contents of, any prospectus or listing particulars in relation to any securities. Ratings Services is not an “underwriter” or “seller” as those terms are defined under applicable securities laws or other regulatory guidance, rules or recommendations. Rating Services has not performed the role or tasks associated with an “underwriter” or “seller” under any applicable securities laws or other regulatory guidance, rules or recommendations in connection with this engagement. Ratings Services is not a provider of investment advice as that term is defined for the purposes of the Financial Services and Markets Act 2000, or the equivalent under any other applicable law, and has not provided any advice as an investment adviser or otherwise.

Economic and Trade Sanctions. As of the date of this Agreement, (a) neither you nor the issuer (if you are not the issuer) or any of your or the issuer’s subsidiaries, or any director or corporate officer of any of the foregoing entities, is the subject of any economic or trade sanctions or restrictive measures issued by the United Nations, United States or European Union (“Sanctions”), (b) neither you nor the issuer (if you are not the issuer) is 50% or more owned or controlled, directly or indirectly, individually or collectively, by anyone or more persons or entities that is or are the subject of Sanctions, and (c) to the best of your knowledge, no entity 50% or more owned or controlled by a direct or indirect parent of you or the issuer (if you are not the issuer) is the subject of Sanctions. For purposes of clause (c) in this section, “parent” is a person owning or controlling, directly or indirectly, 50% or more of you or the issuer (if you are not the issuer). For so long as this Agreement is in effect, you will promptly notify Ratings Services if any of these circumstances change.

Ratings Services’ Use of Confidential and Private Credit Ratings. Ratings Services may use confidential and private credit ratings in its analysis of the debt issued by collateralized debt obligation (CDO) and other investment vehicles. Ratings Services may disclose a confidential or private credit rating as a confidential credit estimate or assessment to the managers of CDO and similar investment vehicles. Ratings Services may permit CDO managers to use and disseminate credit estimates or assessments on a limited basis and subject to various restrictions; however, Ratings Services cannot control any such use or dissemination.

Entire Agreement. Nothing in this Agreement shall prevent you, the issuer (if you are not the issuer) or Ratings Services from acting in accordance with applicable laws and regulations. Subject to the prior sentence, this Agreement, including any amendment made in accordance with the provisions hereof, constitutes the complete and entire agreement between the parties on all matters regarding the credit rating provided hereunder. The terms of this Agreement supersede any other terms and conditions relating to information provided to Ratings Services by you or your authorized agents and advisors hereunder, including without limitation, terms and conditions found on, or applicable to, websites or other means through which you or your authorized agents and advisors make such information available to Ratings Services, regardless if such terms and conditions are entered into before or after the date of this Agreement. Such terms and conditions shall be null and void as to Ratings Services.

Limitation on Damages. (a) Ratings Services does not and cannot guarantee the accuracy, completeness, or timeliness of the information relied on in connection with a credit rating or the results obtained from the use of such information. RATINGS SERVICES GIVES NO EXPRESS OR IMPLIED WARRANTIES, INCLUDING, BUT NOT LIMITED TO, ANY WARRANTIES OF MERCHANTABILITY OR SATISFACTORY QUALITY OR FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE OR USE.

(b) Except to the extent the relevant damages or other amounts are finally determined by a court of competent jurisdiction in a proceeding in which you and Ratings Services are parties to result from fraud, willful misconduct or negligence resulting in death or personal injury, of Ratings Services, Ratings Services, its affiliates or third party providers, or any of their officers, directors, shareholders, employees or agents shall not be liable to you, your affiliates, or any person asserting claims on your behalf, directly or indirectly, in respect of: (i) any decisions alleged to be made by you or any other person as a result of the issuance of the credit rating provided hereunder or the related analytic services provided by Ratings Services hereunder or based on anything that may



be perceived as advice or recommendations; (ii) any failure by Ratings Services to comply with the provisions of any statutes, legislation, laws, rules or regulations; (iii) any negligence by Ratings Services in the provision of Ratings or related analytic services; (iv) any costs, expenses, legal fees or losses that are consequential, indirect or incidental; (v) any lost income, lost profits or opportunity costs howsoever caused (whether caused directly or indirectly); (vi) any punitive or exemplary damages; and/or (vii) to the extent not already provided for in subparagraphs (b)(i)-(vi) above, any other actions, damages, claims, liabilities, costs, expenses, legal fees or losses whatsoever in any way arising out of or relating to the credit rating or the related analytic services (in each case regardless of cause, including alleged inaccuracies, errors, or omissions) even if advised of the possibility of such damages or other amounts.

(c) Notwithstanding the above, in no event shall Ratings Services be liable in an aggregate amount in excess of seven times the aggregate fees paid to Ratings Services for the credit rating giving rise to the cause of action up to a maximum of US\$5,000,000, except to the extent the relevant damages or other amounts directly result from fraud, willful misconduct or negligence resulting in death or personal injury.

(d) The provisions of this paragraph shall apply regardless of the form of action, damage, claim, liability, cost, expense, or loss, whether in contract, statute, tort (including, without limitation, negligence), or otherwise.

(e) The invalidity, illegality or unenforceability of any provision of this paragraph does not affect or impair the continuation in force of the remainder of this paragraph.

(f) Neither party waives any protections, privileges, or defenses it may have under law, including but not limited to, laws relating to the freedom of expression.

Termination of Agreement. This Agreement may be terminated by either party at any time upon written notice to the other party. Except where expressly limited to the term of this Agreement, these Terms and Conditions shall survive the termination of this Agreement.

No Third Party Beneficiaries. Nothing in this Agreement, or the credit rating when issued, is intended or should be construed as creating any rights on behalf of any third parties, including, without limitation, any recipient of the credit rating. No person is intended as a third party beneficiary of this Agreement or of the credit rating when issued. A person who is not a party to this Agreement shall have no rights under the Contracts (Rights of Third Parties) Act 1999 to enforce any term of this Agreement.

Binding Effect. This Agreement shall be binding on, and inure to the benefit of, the parties hereto and their successors and assigns. Subject to the limitations contained in this Agreement, Ratings Services shall be liable for the conduct of its affiliates that would otherwise constitute a breach of the terms of this Agreement if Ratings Services had engaged in such conduct itself.

Severability. In the event that any term or provision of this Agreement shall be held to be invalid, void, or unenforceable, then the remainder of this Agreement shall not be affected, impaired, or invalidated, and each such term and provision shall be valid and enforceable to the fullest extent permitted by law.

Amendments. This Agreement may not be amended or superseded except by a writing that specifically refers to this Agreement and is executed manually or electronically by authorized representatives of both parties.

Governing Law. This Agreement and the credit rating letter shall be governed by the laws of England and Wales. The parties hereby submit to the exclusive jurisdiction of the English courts.



Insight beyond the rating.

DBRS Ratings Limited
20 Fenchurch Street, 31st Floor
London EC3M 3BY

TEL +44 (0) 20 7855 6600
FAX +44 (0) 20 3137 5129

15 Marzo 2016

Ignacio Ortega Gavara
Santander de Titulización S.G.F.T., S.A.
Gran Vía de Hortaleza, 3
28033 Madrid
España

Re: FONDO DE TITULIZACIÓN RMBS PRADO II

Estimado Sr. Ortega

DBRS Ratings Limited ("DBRS") ha asignado las siguientes calificaciones a FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS PRADO II

Clase	Importe (€)	Interés	Fecha de Vencimiento Legal	Step Up Interés	Fecha de Step Up	Tipo de Calificación	Calificación
A	421,000,000	3-months Euribor + 0.90%	17 Marzo 2056	3-months Euribor + 1.80%	17 Marzo 2021	Provisional Rating	AAA (sf)

DBRS ha asignado las calificaciones descritas para los valores mencionados.

Las calificaciones descritas constituyen una opinión respecto de los bonos mencionados acerca del pago puntual de intereses, y el pago del principal antes o en la Fecha de Vencimiento Legal, de conformidad con los documentos de la operación. Las calificaciones de los Bonos no constituyen una opinión acerca de la probabilidad o frecuencia de que se produzcan amortizaciones sobre las obligaciones subyacentes o la posibilidad de que el tenedor de los bonos obtenga un rendimiento inferior al esperado.

Las calificaciones no constituyen una recomendación para adquirir, vender o conservar un valor. La calificación otorgada por DBRS no constituye ninguna autorización de DBRS para utilizar su nombre como experto en conexión con documentos que deban inscribirse en cualquier registro. Las calificaciones están basadas en la información y documentos facilitados a DBRS hasta la fecha y los mismos están sujetos a la revisión completa y satisfactoria de toda la documentación en relación con los valores ofertados. La información sobre la cual DBRS basa sus calificaciones e informes es obtenida por DBRS de fuentes que DBRS considera fiables. DBRS no audita la información recibida durante el proceso de calificación, ya que no puede verificar de manera independiente esa información. El alcance de cualquier investigación fáctica o verificación independiente depende de hechos y circunstancias.



Insight beyond the rating.

DBRS Ratings Limited
20 Fenchurch Street, 31st Floor
London EC3M 3BY

TEL +44 (0) 20 7855 6600
FAX +44 (0) 20 3137 5129

El mantenimiento de las calificaciones otorgadas está sujeto al suministro de información periódica suficiente a DBRS a los efectos de realizar un seguimiento del comportamiento del Emisor.

Por favor consulten la sección de escalas de calificación ("*Rating Scales*") y la sección de exoneración de responsabilidad ("*Disclaimer*") de nuestra página web en www.dbrs.com donde encontrarán una descripción de nuestras escalas de calificación y el alcance de nuestras opiniones.

~~Ajuntamiento~~

~~Claire Meznanotte~~

Group Managing Director

©2016, DBRS Limited, DBRS, Inc. and DBRS Ratings Limited (conjuntamente, "DBRS"). Todos los derechos reservados. La información sobre la cual DBRS basa sus calificaciones e informes es obtenida por DBRS de fuentes que DBRS considera fiables. DBRS no audita la información recibida durante el proceso de calificación, ya que no puede verificar de manera independiente esa información. El alcance de cualquier investigación fáctica o verificación independiente depende de hechos y circunstancias. Las calificaciones, informes y cualquier otra información proporcionada por DBRS se proporcionan "tal y como se indica", sin prestación de declaraciones y garantías de ningún tipo. DBRS informa por la presente, que no garantiza ni declara, de forma expresa o implícita, respecto de la totalidad o parte de dicha información, que sea correcta, actualizada, completa, comercializable o apropiada para ningún objeto o fin. Ni DBRS ni sus consejeros, directivos, empleados, agentes o representantes (conjuntamente, "Representantes de DBRS"), aceptan, bajo ninguna circunstancia, responsabilidad alguna frente a personas o entidades por (1) cualquier inexactitud, retraso, pérdida de información, interrupción del servicio, error u omisión, o daño causado por ellos, o (2) cualquier daño directo, indirecto, especial, compensatorio, o consecutivo que resulte del uso de las calificaciones o informes de calificación, o derivados de cualquier error (negligente o de otro tipo) u otras circunstancias o contingencias que se encuentren tanto bajo control como fuera de control de DBRS o de cualquiera de los Representantes de DBRS, en relación con la obtención, recogida, recopilación, análisis, interpretación, comunicación, publicación o distribución de dicha información. Cada una de las calificaciones y opiniones emitidas por DBRS son, y deben ser consideradas exclusivamente, como declaraciones de opinión y no como declaraciones de hechos en cuanto a solvencia o recomendaciones para comprar, vender o retener valor alguno. Un informe proporcionando una calificación de DBRS no es ni un folleto ni debe entenderse como sustitutivo de la información recibida, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los valores. DBRS recibe una compensación por sus servicios de calificación pagada por los emisores, aseguradores, garantes y/o adquirentes de los valores de deuda y por los suscriptores de su página web. DBRS no es responsable por el contenido o funcionamiento de las páginas web de terceras personas a las que se accede a través de hipertexto u otros enlaces web y DBRS no tendrá responsabilidad alguna frente a personas o entidades por el uso de tales sitios web de terceros. El presente documento no podrá ser reproducido, transmitido o distribuido, de ninguna manera, por ningún medio o por ninguna persona sin el previo consentimiento por escrito de DBRS. **TODAS LAS CALIFICACIONES DE DBRS ESTÁN SUJETAS A EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD Y A CIERTAS LIMITACIONES. POR FAVOR, LEANSE ESTA EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD Y LIMITACIONES EN <http://www.dbrs.com/about/disclaimer>. INFORMACIÓN ADICIONAL RELACIONADA CON LAS CALIFICACIONES DE DBRS, INCLUIDAS DEFINICIONES, POLÍTICAS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN <http://www.dbrs.com>.**

Anexo VIII

Reglamento de la Junta de Acreedores



RULES OF THE MEETING OF CREDITORS

TITLE I GENERAL PROVISIONS

Article 1

General

- 1.1 According to Article 37 of Law 5/2015, the Meeting of Creditors will be validly constituted once the public deed for the incorporation of the Fund, assignment of the assets and asset-backed securities issuance is executed.
- 1.2 The contents of these Rules are deemed to form part of each Note issued by the Fund.
- 1.3 The Rules also regulate the relationship of the Noteholders with the Subordinated Loan 1 provider and Subordinated Loan 2 provider (the “**Other Creditors**”). No creditor of the Fund other than the Noteholders and Other Creditors shall have the right to vote at any Meeting of Creditors.
- 1.4 Any matter relating to the Meeting of Creditors which is not regulated under these Rules shall be regulated in accordance with Article 37 of the Law 5/2015 and, if applicable, in accordance with the provisions contained in Royal Decree-Law 1/2010 of 2 July approving the Restated Text of the Capital Companies Act (“**Capital Companies Act**”) related to the Security-holders’ Syndicate as amended.
- 1.5 All and any Noteholders and Other Creditors are members of the Meeting of Creditors and will be subject to the provisions established in these Rules as may be modified by the Meeting of Creditors.
- 1.6 The Meeting of Creditors convened by the Management Company will have the objective of the defence of the interest of the Noteholders and Other Creditors, but limited to what is set out in the Transaction Documents and without distinction between the Noteholders and Other Creditors. Any information given to Noteholders must be given to the Other Creditors.

Article 2

Definitions

All capitalised terms of these Rules not otherwise defined herein shall have the same meaning set forth in the Prospectus and the Deed of Incorporation.

- “**Extraordinary Resolution**” means a resolution passed at a Meeting of Creditors duly convened and held in accordance with the Rules by a majority of not less than three quarters of the votes cast.
- “**Written Resolution**” means a resolution in writing signed by or on behalf of all Noteholders and Other Creditors for the time being outstanding who for the time being are entitled to receive notice of a meeting in accordance with the Rules for the Meeting of Creditors, whether contained in one document or several documents in the same form, each signed by or on behalf of one or more such Noteholders or by or on behalf of one or more of the Other Creditors;
- “**Resolution**” means a resolution passed by the Noteholders or Other Creditors by a Meeting of Creditors or by virtue of a Written Resolution.
- “**Transaction Party**” means any person who is a party to a Transaction Document and “**Transaction Parties**” means some or all of them;
- “**Transaction Documents**” means the following documents: (i) Deed of Incorporation of the Fund; (ii) the Management, Placement and Subscription Agreement; (iii) the Subordinated Loan 1 Agreement; (iv) the Subordinated Loan 2 Agreement; (v) the Guaranteed Reinvestment Agreement; (vi) the Payment Agency Agreement; and (vii) any other documents executed from time to time after the Date of Incorporation in connection with the Fund and designated as such by the relevant parties.

Article 3

Separate and combined meetings

- 3.1 An Extraordinary Resolution which, in the opinion of the Management Company, affects the Noteholders but does not give rise to an actual or potential conflict of interest between the Noteholders and/or Other Creditors shall be transacted at a separate Meeting of Creditors for Noteholders or at a single Meeting of Creditors for both Noteholders and the Other Creditors, as the Management Company shall determine at its absolute discretion.

Article 4

Meetings convened by Noteholders

- 4.1 Noteholders holding no less than 10 per cent of the Outstanding Principal Balance of the Class A Notes are entitled to convene a Meeting of Creditors. Noteholders and Other Creditors can also participate in a Meeting of Creditors convened by the Management Company to consider any matter affecting their interests.
- 4.2 However, unless the Management Company, on behalf of the Fund, has an obligation to take such action under these Rules, the Noteholders and the Other Creditors are not entitled to instruct or direct the Management Company to take



any actions without the consent of the Meeting of Creditors and, if applicable, certain other Transaction Parties.

TITLE II MEETING PROVISIONS

Article 5

Convening of Meeting

- 5.1 The Management Company may convene a meeting at any time with the Noteholders holding not less than one-tenth of the Outstanding Principal Balance of the Class A Notes.
- 5.2 Whenever the Management Company is about to convene any such meeting, it shall immediately give notice, through the publication of a material event (*hecho relevante*) at the CNMV, to the Noteholders and, as the case may be, the Other Creditors, of the date thereof and of the nature of the business to be transacted thereat.
- 5.3 The resources needed and the costs incurred for each Meeting of Creditors will be provided and borne by the Fund.
- 5.4 For each Meeting of Creditors the Management Company will designate a representative and, therefore, no commissioner (*comisario*) shall be appointed for any Meeting of Creditors.

Article 6

Notice

- 6.1 The Management Company shall give at least 21 calendar days' notice (exclusive of the day on which the notice is given and of the day on which the meeting is to be held) specifying the date, time and place of the initial meeting ("**Initial Meeting**") to the Noteholders and Other Creditors.
- 6.2 Without prejudice to the above, the Management Company may adjourn such Initial Meeting for 10 calendar days ("**Adjourned Meeting**").

Article 7

Quorums at Initial Meeting and Adjourned Meetings

- 7.1 The quorum at any Initial Meeting for an Extraordinary Resolution, other than an Initial Meeting regarding a Reserved Matter, shall be at least one or more persons holding or representing a majority of the Outstanding Principal Balance of the Class A Notes.
- 7.2 The quorum at any Initial Meeting for an Extraordinary Resolution relating to a Reserved Matter shall be at least one or more persons holding or representing

not less than 75 per cent of the Outstanding Principal Balance of the Class A Notes and of the outstanding principal amount due to each of the Other Creditors.

- 7.3 The quorum at any Adjourned Meeting for an Extraordinary Resolution, other than regarding a Reserved Matter, shall be at least one or more persons being or representing Noteholders.
- 7.4 The quorum at any Adjourned Meeting for an Extraordinary Resolution relating to a Reserved Matter shall be at least one or more persons holding or representing not less than 33 per cent (1/3) of the Outstanding Principal Balance of the Class A Notes, except if the Reserved Matter is to decide the extinction of the Fund in accordance with Article 23.b) of Law 5/2015, in which case it shall be at least one or more persons holding or representing not less than 75 per cent of the Outstanding Principal Balance of the Class A Notes then outstanding and the outstanding principal amount due to each of the Other Creditors.
- 7.5 There is no minimum quorum of Other Creditors for a valid quorum of any Initial Meeting or Adjourned Meeting.

Article 8

Required Majority

- 8.1 A Resolution is validly passed at any Initial Meeting and/or Adjourned Meeting when (i) in respect of a Resolution other than a Resolution to be passed to decide the extinction of the Fund in accordance with Article 23.b) of Law 5/2015, not less than three-quarters of votes cast by the Noteholders and Other Creditors attending the relevant meeting have been cast in favour thereof or (ii) in respect of a Resolution to be passed to decide the extinction of the Fund in accordance with Article 23.b) of Law 5/2015, not less than three-quarters of the total outstanding principal of the Noteholders and Other Creditors have been cast in favour thereof, also taking into account those not attending the relevant meeting.
- 8.2 For the abovementioned majority, the entitlement of the Noteholders and Other Creditors to vote will be determined by reference to the outstanding principal of the Notes and the outstanding principal due to each of the Other Creditors, respectively.

Article 9

Written Resolution

A Written Resolution is validly passed when it has been signed by or on behalf of the Noteholders and Other Creditors holding one hundred per cent of the Outstanding Principal Balance of the Class A Notes or the relevant credit. A Written Resolution shall take effect as if it were an Extraordinary Resolution.



Article 10

Matters requiring an Extraordinary Resolution

An Extraordinary Resolution is required to approve any Reserved Matter.

Article 11

Reserved Matters

The following are “**Reserved Matters**”:

- (i) to change any date fixed for payment of principal or interest in respect of the Notes, to reduce the amount of principal or interest due on any date in respect of the Notes or to alter the method of calculating the amount of any payment in respect of the Notes on redemption or maturity;
- (ii) to change the currency in which amounts due in respect of the Notes are payable;
- (iii) to alter the priority of payment of interest or principal in respect of the Notes;
- (iv) to change the quorum required at any Meeting of Creditors or the majority required to pass an Extraordinary Resolution;
- (v) to authorise the Management Company or (if relevant) any other Transaction Party to perform any act or omission which is not expressly regulated under the Deed of Incorporation and other Transaction Documents;
- (vi) to decide the extinction of the Fund in accordance with Article 23.b) of Law 5/2015;
- (vii) to approve any proposal by the Management Company for any modification of the Deed of Incorporation or any arrangement in respect of the obligations of the Fund under or in respect of the Notes;
- (viii) to instruct the Management Company or any other person to do all that may be necessary to give effect to any Extraordinary Resolution;
- (ix) to give any other authorisation or approval which under the Deed of Incorporation or the Notes is required to be given by Extraordinary Resolution;
- (x) to appoint any persons as a committee to represent the interests of the Noteholders and to confer upon such committee any powers which the Noteholders could themselves exercise by Extraordinary Resolution; and
- (xi) to amend this definition of Reserved Matters.

Article 12

Relationships between Noteholders and Other Creditors

Any resolution passed at a Meeting of Creditors duly convened and held in accordance with these Rules and the Deed of Incorporation shall be binding upon all Noteholders and the Other Creditors, whether or not present at such meeting and whether or not voting.

In addition, so long as any Notes are outstanding and there is, in the Management Company's sole opinion, a conflict between the interests of the Noteholders and the Other Creditors, the Management Company will have regard solely to the interests of the Noteholders in the exercise of its discretion.

Article 13

Domicile

The Meeting of Creditors' domicile is located at the Management Company's registered office, i.e., Gran Vía de Hortaleza, 3, 28033 Madrid

Nevertheless, the Meeting of Creditors may meet whenever appropriate at any other venue in the city of Madrid, with express specification in the notice of call to meeting.

TITLE III GOVERNING LAW AND JURISDICTION

Article 14

Governing law and jurisdiction

- 14.1 These Rules and any non-contractual obligations arising therefrom or in connection therewith are governed by, and will be construed in accordance with, the laws of Spain.
- 14.2 All disputes arising out of or in connection with these Rules, including those concerning their validity, interpretation, performance and termination, shall be exclusively settled by the Courts of Madrid.



REGLAMENTO DE LA JUNTA DE ACREEDORES

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1

General

- 1.1. De conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 5/2015, la Junta de Acreedores se entenderá válidamente constituida una vez que se haya formalizado la escritura de constitución del Fondo, la cesión de los activos y la emisión de los valores respaldados por activos.
- 1.2. Las provisiones contenidas en este Reglamento se entenderán aplicables a cada uno de los Bonos emitido por el Fondo.
- 1.3. El Reglamento también establece y regula la relación de los titulares de los Bonos con los acreedores del Préstamo Subordinado 1 y el Préstamo Subordinado 2 (los “Otros Acreedores”). Ningún acreedor del Fondo salvo los titulares de los Bonos y los Otros Acreedores tendrán derecho a voto en la Junta de Acreedores.
- 1.4. Cualquier asunto relativo a la Junta de Acreedores que no esté expresamente regulado en el Reglamento se regirá por lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 5/2015 y, en la medida en que resulte de aplicación, por las disposiciones relativas al Sindicato de Obligacionistas contenidas en el Real Decreto Ley 1/2010, de 2 de julio, que aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (“Ley de Sociedades de Capital”).
- 1.5. Todos y cada uno de los titulares de los Bonos y de los Otros Acreedores son miembros de la Junta de Acreedores y están, por tanto, sujetos a las disposiciones establecidas en este Reglamento, tal y como pueda ser modificado por la Junta de Acreedores.
- 1.6. La Junta de Acreedores convocada por la Sociedad Gestora tendrá como objetivo la defensa de los intereses de los titulares de los Bonos y de los Otros Acreedores, limitándose a lo establecido en los Documentos de la Operación, y sin distinción entre los titulares de los Bonos y los Otros Acreedores.

Artículo 2

Definiciones

Todos los términos de este Reglamento que no estén definidos en él expresamente tendrán el mismo significado que se le atribuya en el Folleto y la Escritura de Constitución.

- “Acuerdo Extraordinario” significa un acuerdo aprobado en la Junta de Acreedores correctamente convocada y tomado, de acuerdo con el Reglamento, por una mayoría no inferior a tres cuartos de los votos emitidos.

- “**Acuerdo Escrito**” significa un acuerdo por escrito firmado por o en nombre de todos los titulares de los Bonos y los Otros Acreedores que en ese momento tengan derecho a recibir notificación de una convocatoria de junta de acuerdo con el Reglamento de la Junta de Acreedores, ya sea contenido en un solo documento o en varios con la misma forma, cada uno de ellos firmado por o en nombre de uno o más de dichos titulares de los Bonos o de los Otros Acreedores.
- “**Acuerdo**” significa un acuerdo aprobado por los titulares de los Bonos o por los Otros Acreedores en una Junta de Acreedores o en virtud de un Acuerdo Escrito.
- “**Parte de la Operación**” significa cualquier persona que es parte de un Documento de la Operación y “**Partes de la Operación**” significa todas o alguna de ellas.
- “**Documentos de la Operación**” significa los siguientes documentos: (i) Escritura de Constitución del Fondo; (ii) el Contrato de Dirección, Colocación y Suscripción; (iii) el Contrato de Préstamo Subordinado 1; (iv) el Contrato de Préstamo Subordinado 2; (v) el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado; (vi) el Contrato de Agencia de Pagos y (vii) cualesquiera otros documentos suscritos en cualquier momento tras la Fecha de Constitución relativos al Fondo y designados como tal por las partes relevantes.

Artículo 3

Juntas separadas y conjuntas

- 3.1. Un Acuerdo Extraordinario que, según la Sociedad Gestora afecte a los titulares de los Bonos pero no dé lugar a un conflicto de interés real o potencial entre los titulares de los Bonos y/o los Otros Acreedores deberá ser acordado en una Junta de Acreedores de los titulares de los Bonos o en una Junta de Acreedores conjunta de los titulares de los Bonos y los Otros Acreedores, según determine la Sociedad Gestora con absoluta discrecionalidad.

Artículo 4

Juntas convocadas por los titulares de los Bonos

- 4.1. Los titulares de los Bonos que ostenten como mínimo el [10] por ciento del Principal Pendiente de pago de los Bonos de la Clase A estarán facultados para convocar una Junta de Acreedores. Los titulares de los Bonos y los Otros Acreedores podrán participar también en una Junta de Acreedores convocada por la Sociedad Gestora para comentar cualquier asunto que afecte a sus intereses.
- 4.2. No obstante lo anterior, salvo que la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, tenga la obligación de tomar la iniciativa bajo este Reglamento, los titulares de los Bonos y los Otros Acreedores no estarán facultados para instruir o dirigir a la Sociedad Gestora para que tome medidas, sin el consentimiento de la Junta de Acreedores y, en su caso, de otras Partes de la Operación.



TITULO II

DISPOSICIONES RELATIVAS A LA JUNTA

Artículo 5

Convocatoria de la Junta

- 5.1. La Sociedad Gestora podrá convocar una junta en cualquier momento, con los titulares de los Bonos que ostenten como mínimo el diez por ciento del Principal Pendiente de pago de los Bonos de la Clase A.
- 5.2. Siempre que la Sociedad Gestora vaya a convocar dicha junta, deberá notificarlo a través de la publicación de un hecho relevante en la CNMV, a los titulares de los Bonos y, si procede a los Otros Acreedores que existan en la fecha de la convocatoria, informando de la naturaleza del asunto a tratar en la junta.
- 5.3. Los recursos necesarios y los costes incurridos en cada Junta de Acreedores serán repercutidos al Fondo.
- 5.4. Para cada Junta de Acreedores, la Sociedad Gestora designará un representante y por tanto, no existirá la figura del comisario en ninguna Junta de Acreedores.

Artículo 6

Notificación

- 6.1. La Sociedad Gestora deberá comunicar la notificación de la convocatoria de la junta inicial ("**Junta Inicial**") especificando fecha, tiempo y lugar de la misma, a los titulares de los Bonos y a los Otros Acreedores como mínimo con antelación de 21 días naturales, excluyendo el día en el que se procede a notificar y el día en el que la junta tendrá lugar.
- 6.2. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora podrá aplazar dicha Junta Inicial 10 días naturales ("**Junta Aplazada**").

Artículo 7

Quórum en la Junta Inicial y en la Junta Aplazada

- 7.1. El quórum necesario en una Junta Inicial para un Acuerdo Extraordinario, salvo que se trate de una Junta Inicial respecto a una Cuestión Reservada, deberá ser como mínimo una o más personas que representen la mayoría del Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Clase A.
- 7.2. El quórum en una Junta Inicial para un Acuerdo Extraordinario respecto a una Cuestión Reservada deberá ser como mínimo una o más personas que representen al menos el [75] por ciento del Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Clase A y del principal pendiente de pago debido a cada uno de los Otros Acreedores.
- 7.3. El quórum en cualquier Junta Aplazada para un Acuerdo Extraordinario, salvo que este sea relativo a una Cuestión Reservada, será al menos una o más personas titulares o representantes de los titulares de los Bonos.
- 7.4. El quórum en cualquier Junta Aplazada para un Acuerdo Extraordinario respecto a una Cuestión Reservada deberá ser como mínimo una o más personas que

representen al menos el 33 por ciento (1/3) del Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Clase A, salvo si la Cuestión Reservada se refiere a la decisión de la extinción del Fondo de acuerdo con lo establecido en el artículo 23.b) de la Ley 5/2015 en cuyo caso deberá ser como mínimo una o más personas que representen al menos el 75 por ciento del Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Clase A pendiente en ese momento y el principal pendiente de pago debido a cada uno de los Otros Acreedores.

- 7.5. No existirá una asistencia mínima de los Otros Acreedores para un quórum válido de cualquier Junta Inicial o Junta Aplazada.

Artículo 8

Régimen de Mayorías

- 8.1. Un Acuerdo se entenderá válidamente aprobado en cualquier Junta Inicial y/o cualquier Junta Aplazada cuando (i) en relación con un Acuerdo, salvo que dicho Acuerdo sea para decidir la extinción del Fondo de acuerdo con el artículo 23.b) de la Ley 5/2015, como mínimo [tres cuartos] de los votos a favor emitidos por los titulares de los Bonos y Otros Acreedores que hayan asistido a la junta de que se trate o (ii) en relación con un Acuerdo para decidir la extinción del Fondo de acuerdo con el artículo 23.b) de la Ley 5/2015, como mínimo [tres cuartos] del principal pendiente de pago de los titulares de los Bonos y de los Otros Acreedores, teniendo en cuenta también los no presentes en al junta de que se trate.
- 8.2. Para la mayoría anteriormente referida, el derecho de los titulares de los Bonos y de los Otros Acreedores a votar de determinará, respectivamente, haciendo referencia al principal pendiente de pago de los Bonos y al principal pendiente de pago debido a cada uno de los Otros Acreedores.

Artículo 9

Acuerdo Escrito

Un Acuerdo Escrito se entenderá válidamente aprobado cuando, en relación con el Acuerdo que haya sido firmado por o en nombre de los titulares de los Bonos y de los Otros Acreedores en posesión del [cien] por cien del Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Clase A o del crédito del que se trate. Un Acuerdo Escrito tendrá los mismos efectos que un Acuerdo Extraordinario.

Artículo 10

Asuntos que requieren un Acuerdo Extraordinario

La aprobación de cualquier Cuestión Reservada requerirá un Acuerdo Extraordinario.

Artículo 11

Cuestiones Reservadas

Las siguientes cuestiones tendrán la consideración de “**Cuestión Reservada**”:



- (i) el cambio de cualquier fecha fijada para el pago del principal o intereses con respecto a los Bonos, la reducción de la cantidad de principal o interés debido en cualquier fecha con respecto a los Bonos, o la alteración del método de cálculo de las cantidades a pagar con respecto a los Bonos en el momento de amortización y/o a su vencimiento.
- (ii) el cambio de la divisa en que las cantidades debidas respecto de los Bonos deberán ser repagadas;
- (iii) la alteración de la prioridad de pago de interés o principal con respecto de los Bonos;
- (iv) el cambio del quórum requerido en cualquier Junta de Acreedores o la mayoría requerida para aprobar un Acuerdo Extraordinario;
- (v) la autorización a la Sociedad Gestora o (si la situación lo requiere) a cualquier otra Parte de la Operación a llevar a cabo cualquier acto u omisión que no esté expresamente regulado en la Escritura de Constitución y/o otros Documentos de la Operación;
- (vi) la decisión de la extinción del Fondo de acuerdo con lo previsto en el artículo 23.b) de la Ley 5/2015;
- (vii) la aprobación de cualquier propuesta por la Sociedad Gestora para la modificación de la Escritura de Constitución o cualquier modificación en relación con las obligaciones del Fondo bajo los Bonos o en relación con ellos;
- (viii) la instrucción de la Sociedad Gestora o cualquier otra persona para realizar cualquier acción encaminada a hacer efectiva cualquier Acuerdo Extraordinario;
- (ix) la autorización o aprobación necesaria bajo la Escritura de Constitución o los Bonos requerida para hacer efectivo cualquier Acuerdo Extraordinario;
- (x) la designación de cualesquiera personas como comisario encargado de representar los intereses de los titulares de los Bonos y la concesión a dicho comisario de los poderes que los titulares de los Bonos podrían ostentar por Acuerdo Extraordinario; y
- (xi) la modificación de esta definición de Cuestión Reservada.

Artículo 12

Relación entre los titulares de los Bonos y los Otros Acreedores

Cualquier acuerdo aprobado en una Junta de Acreedores válidamente convocada y constituida de acuerdo con este Reglamento y la Escritura de Constitución será vinculante para todos los titulares de los Bonos y los Otros Acreedores, estén o no presentes en dicha junta y hayan o no votado.

Además, mientras los Bonos estén pendientes de amortizar y exista, en la opinión de la Sociedad Gestora, un conflicto entre los intereses de los titulares de los Bonos y los intereses de los Otros Acreedores, la Sociedad Gestora tendrá en cuenta únicamente los intereses de los titulares de los Bonos, en ejercicio de su discrecionalidad.

Artículo 13

Domicilio

La Junta de Acreedores tendrá su domicilio en el domicilio social de la Sociedad Gestora, esto es, en Gran Vía de Hortaleza, 3, 28033, Madrid.

No obstante, la Junta de Acreedores podrá reunirse cuando lo considere oportuno en cualquier otra dirección en la ciudad de Madrid, siempre y cuando se esta se especifique en la convocatoria de junta.

TÍTULO III

LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN

Artículo 14

Ley aplicable y jurisdicción

- 14.1. Este Reglamento y cualesquiera obligaciones no contractuales en relación con o resultantes del mismo, se regirán y serán interpretadas de acuerdo con las leyes de España.
- 14.2. Cualquier controversia derivada o relacionada con este Reglamento, incluidas aquellas relativas a su validez, interpretación, cumplimiento y resolución, deberá ser sometida exclusivamente a los Tribunales de la ciudad de Madrid.



Anexo IX

Glosario de definiciones

DEFINITIONS

In order to properly interpret this Prospectus, the terms written with capital letters will be understood in accordance with the definitions given for each one below, unless they are expressly given another meaning and also according to the definition which was attributed to them as defined terms in this Prospectus. The terms which are not expressly defined will be understood in their natural and obvious meanings in accordance with their general use. The terms which are in singular include the plural and vice-versa to the extent that the text so requires.

The capitalised terms listed below will have the following meanings:

“12-month EURIBOR” means, for a given day, the rate for deposits in euros for a period of 12 months which appears on the REUTERS Screen “EURIBOR1” Page.

“Additional Building Block” means the Additional Building Block to the Securities Note regarding the issuance of Notes prepared in accordance with Annex VIII of Regulation (EC) No 809/2004, approved by the CNMV on 10 March 2016.

“AIFMR” means the Commission Delegated Regulation (EU) No 231/2013 of 19 December 2012, supplementing Directive 2011/61/EU of the European Parliament and of the Council with regard to exemptions, general operating conditions, depositaries, leverage, transparency and supervision.

“AIAF” means AIAF Mercado de Renta Fija, S.A., the securities exchange for fixed-income securities located in Madrid on which the Notes are expected to be listed.

“Assets” means the credit rights arising from the Mortgage Loans provided by UCI and which are being assigned to the Fund.

“Assignor” means UCI, Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito.

“Available Funds” means the amounts received by the Fund as principal of and interest on the Assets, the returns on the Cash Flow Account, the Reserve Fund and any amounts that the Fund may receive as established in section 3.4.6 a) of the Additional Building Block, which will be applied on each Payment Date to the payments established in the Priority of Payments included in section 3.4.6 b) of the Additional Building Block.

“Back-Up Servicer Facilitator” means Banco Santander, S.A.

“BNP Paribas” means BNP Paribas.

“BNP PARIBAS, London Branch” means BNP Paribas, London Branch.

“BNP PARIBAS Securities Services, Spanish Branch” means BNP Paribas, Spanish Branch.

“Business Day” means any day that is not one of the following:

- (i) Saturday;
- (ii) Sunday;
- (iii) A holiday according to the TARGET calendar (only for the purposes of determining the nominal interest rate applicable for each Interest Accrual Period). Apart from the days recognised in paragraphs (i) and (ii) above, it also includes 1 January, Good Friday, Easter Monday, 1 May, and 25 and 26 December; and



- (iv) Public holidays in Madrid (for the purposes of determining the nominal interest rate applicable for each Interest Accrual Period and for the other terms and conditions of the issue).

“**Capital Companies Act**” means Royal Decree-Law 1/2010 of 2 July approving the Restated Text of the Capital Companies Act.

“**Cash Flow Account**” means the account to be opened in the name of the Fund by the Management Company at BNP PARIBAS Securities Services, Spanish Branch, the operation of which will be covered by the Guaranteed Reinvestment Agreement.

“**Civil Code**” means the Civil Code published by virtue of the Royal Decree of 24 July 1889 and the other preparatory provisions.

“**Civil Procedural Act**” or “**Law 1/2000**” means Law 1/2000 of 7 January on Civil Procedure.

“**Class A Notes**” or the “**Notes**” means the securitisation Notes issued against the Fund in the total nominal amount of FOUR HUNDRED TWENTY ONE MILLION EUROS (€421,000,000), made up of FOUR THOUSAND TWO HUNDRED AND TEN (4,210) Notes each with a nominal value of ONE HUNDRED THOUSAND EUROS (€100,000).

“**Class A Step-Up Date**” means the Payment Date, which is 17 March 2021.

“**Clean-up Call**” means when the Management Company exercises its right to early liquidation of the Fund if the amounts due and unpaid to the Fund on the Assets (excluding NPLs) are less than 10% of the outstanding balance thereof in accordance with section 4.4.3 of the Registration Document.

“**CNMV**” means the National Securities Market Commission (*Comisión Nacional del Mercado de Valores*).

“**Commercial Code**” means the Commercial Code published by virtue of the Royal Decree of 22 August 1885.

“**CPI**” means the Consumer Price Index for the last twelve (12) months published in the National Statistics Institute bulletin (*Boletín del Instituto Nacional de Estadística*), one (1) month before the revision of the interest rates of the Mortgage Loans.

“**CPR**” means Constant Annual Pre-Payment Rate.

“**CRR**” means Regulation (EU) No 575/2013 of the European Parliament and of the Council, of 26 June 2013, on prudential requirements for credit institutions and investment firms and amending Regulation (EU) No 648/2012.

“**Date of Incorporation**” means the day on which the Deed of Incorporation is authorised. The Date of Incorporation is scheduled for 15 March 2016.

“**DBRS**” means DBRS Ratings Limited.

“**Deed of Incorporation**” means the Deed of Incorporation of the Fund for the Securitisation of Assets, RMBS PRADO II, Assignment of Assets and the Issue of Securitisation Notes.

“**Deloitte**” means Deloitte S.L.

“**Determination Date**” means the date on which the Management Company will carry out the calculations required to determine the Outstanding Principal Balance of the Class A Notes, the Outstanding Balance of the Assets in the name of the Fund. The Determination Dates will be those which correspond to the fifth (5th) Business Day before each Payment Date.

“**Determination Period**” means each of the periods included between two consecutive Determination Dates, including the initial Determination Date of the corresponding period in each

Determination Period and excluding the Determination Date at the end of the corresponding period.

“Disbursement Date” means 18 March 2016.

“Early Liquidation” means the liquidation of the Fund and, thus, the prepayment of the issue of Notes on a date prior to the Legal Maturity Date, in accordance with the cases and procedure set out in section 4.4.3 of the Registration Document.

“Early Redemption” means the redemption of the Notes on a date prior to the Final Maturity Date in the event of Early Liquidation of the Fund in accordance with the requirements set forth in section 4.4.3 of the Registration Document.

“Eligible Investment” means (i) any dematerialised euro-denominated senior (unsubordinated) debt securities, (ii) other debt instruments (including, for the avoidance of doubt, deposits), or (iii) commercial paper issued by, or fully and unconditionally guaranteed on an unsubordinated basis by, an institution whose unsecured and unsubordinated debt obligations have at least the following ratings:

(a) with respect to S&P:

to the extent such Eligible Investment has a maturity not exceeding the immediately following Payment Date after the relevant investment is made: a long-term rating of at least A and a short-term rating of at least A-1 (or, if such Eligible Investment has no long-term rating, a short-term rating of at least A-1);

(b) with respect to DBRS:

(1) to the extent such Eligible Investment has a maturity not exceeding thirty (30) calendar days: a long-term rating of at least A and a short-term rating of at least R-1(middle), or (2) to the extent such Eligible Investment has a maturity exceeding thirty (30) calendar days but not exceeding the immediately following Payment Date after the relevant investment is made: a long-term rating of at least AA(low) or R-1(middle);

provided that, in all cases, such investments (1) are immediately repayable on demand, disposable without penalty and in any case have a maturity date falling on no later than one (1) Business Day before the immediately following Payment Date, and (2) provide a fixed principal amount at maturity (such amount not being lower than the initially invested amount) or in case of repayment or disposal, the principal amount upon repayment or disposal is at least equal to the principal amount invested; and further provided that in no case shall such investment be made, in whole or in part, actually or potentially, in (a) tranches of other asset-backed securities; or (b) credit-linked notes, swaps or other derivative instruments, or synthetic securities; or (c) any other instrument not allowed by the European Central Bank monetary policy regulations applicable from time to time for the purpose of qualifying the Class A Notes as eligible collateral; and further provided that in the event of downgrade below the rating allowed under this definition, the relevant securities shall be sold, if this can be achieved without a loss, or otherwise shall be allowed to mature.

“Equity Release Mortgage Loan” means a residential mortgage loan where borrowers have monetised their properties for either a lump sum of cash or regular periodic income.

“Extraordinary Expenses” means, as applicable, all expenses derived from preparation and execution of the amendment of the Deed of Incorporation and the agreements, and by the execution of additional agreements; the amount of the initial expenses of incorporation of the Fund and issuance of Notes exceeding the principal amount of Subordinated Loan 2; the extraordinary expenses of audits and legal advice; the negative interest for the amounts deposited in the Cash Flow Account depending on the performance of the EONIA reference rate; all expenses that may



arise from the sale of credit rights and the remaining assets of the Fund for the liquidation thereof; those necessary to commence enforcement of the Mortgage Loans and those arising from the required actions for recovery; and generally, all other extraordinary expenses borne by the Fund or by the Management Company in representation or on behalf thereof.

“**Final Maturity Date**” means the last date of maturity of the Mortgage Loans included in the preliminary portfolio, i.e., 1 February 2052, or, if this is not a Business Day, the immediately following Business Day.

“**First Interest Accrual Period**” means the period from the Disbursement Date (inclusive) to the First Payment Date (exclusive).

“**First Interest Rate**” means the applicable interest rate for the First Interest Accrual Period.

“**First Payment Date**” means 17 June 2016.

“**Fund**” or “**Issuer**” means FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS PRADO II.

“**Guaranteed Reinvestment Agreement**” means the guaranteed interest-rate reinvestment agreement of the Cash Flow Account to be signed by the Management Company, acting on behalf and in representation of the Fund, and BP2S, by virtue of which BP2S will provide an agreed variable return for the amounts deposited into the Cash Flow Account by the Fund (through its Management Company), as long as the EONIA is above a certain rate.

“**Iberclear**” means the Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores.

“**Initial Reserve Fund**” means the Reserve Fund created on the Disbursement Date in an amount equal to SIXTEEN MILLION TWO HUNDRED THOUSAND EUROS (€16,200,000).

“**Interest Accrual Periods**” means each of the periods into which the issue of the Notes is divided, and includes the days actually elapsed between each Payment Date, including the initial Payment Date of the corresponding period in each Interest Accrual Period and excluding the final Payment Date of the corresponding period.

“**Investment Company Act**” means the Investment Company Act of 1940, as amended.

“**IRR**” means the Internal Rate of Return for the Noteholders.

“**Issuer**” or the “**Fund**” means FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS PRADO II.

“**Joint Arrangers**” means SGCB and BNP Paribas, London Branch.

“**Joint Lead Managers**” means SGCB and BNP Paribas, London Branch.

“**Law 2/1981**” means Law 2/1981 of 25 March on the Mortgage Market.

“**Law 37/1992**” means Law 37/1992 of 28 December on Value Added Tax.

“**Law 2/1994**” means Law 3/1994 of 3 March on subrogation and modification of Mortgage Loans.

“**Law 22/2003**” or “**Insolvency Act**” means Law 22/2003 of 9 July on Insolvency.

“**Law 1/2013**” means Law 1/2013 of 14 May, on measures to strengthen the protections for mortgage debtors, debt restructuring and social rent.

“**Law 5/2015**” means Law 5/2015 of 27 April on the Promotion of Enterprise Funding.

“**Law 25/2015**” means Law 25/2015 of 28 July on the second-chance mechanism, reduction of financial burden and other social measures.

“**Legal Maturity Date**” means 17 March 2056.

“**Liquidation Expenses**” means those that arise from the liquidation of the Fund.

“**Liquidation Priority of Payments**” means the order of priority of the payment or deduction obligations of the Fund as regards the application of the Available Funds for Liquidation.

“**LTV**” means “Loan-to-Value”, i.e., the ratio between the outstanding principal balance and the appraisal of each Mortgage Loan.

“**Management Company**” means Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.

“**Management, Placement and Subscription Agreement**” means the management, placement and subscription agreement to be entered into by the Management Company, for and on behalf of the Fund, the Joint Lead Managers and UCI.

“**Meeting of Creditors**” (*Junta de Acreedores*) means the meeting of the Noteholders, the Subordinated Loan 1 provider and the Subordinate Loan 2 provider that shall be established upon and by virtue of the issuance of the Notes and shall remain in force and in effect until repayment in full or cancellation of the Fund.

“**Mortgage Loans**” means mortgage loans secured by first-priority property mortgages provided by UCI to individuals (customers or employees) to finance transactions involving the acquisition or renovation of homes in Spain or for the subrogation of individuals (customers or employees) to the financing provided to developers for the construction of homes in Spain for sale.

“**Mortgage Transfer Certificates**” or “**MTC**” means the Mortgage Transfer Certificates to be issued by UCI regarding the Mortgage Loans in accordance with the provisions of section 3.3.a) 41) of the Additional Building Block.

“**Multiple Title**” means the security instrument representing the MTCs issued by UCI on the Mortgage Loans.

“**Nominal Interest Rate**” means the interest rate applicable to the Class A Notes on each interest Payment Date obtained from adding the margin corresponding to the Notes to the Reference Interest Rate.

“**Non-Business Day**” means any day of the calendar that is not included in the definition of Business Day given above.

“**Non-Performing Assets**” means the Assets that UCI believes it will not recover or those which on a given date have been in default and overdue for a period equal to or greater than twelve (12) months in the case of the Loans.

“**Non-Performing Loans**” or “**NPLs**” means those loans that, at any time from the Date of Incorporation of the Fund, (i) have or have had instalments pending payment for periods equal to or greater than twelve (12) months, or (ii) the Servicer, acting in accordance with the servicing procedures, has terminated or accelerated the underlying Mortgage Loans in respect thereof, or has written off or made provision against any definitive losses at any time prior to the end of the period referred to in (i) above.

“**Noteholders**” means holders of the Notes.

“**Obligors**” means the natural persons residing in Spain to whom UCI has provided the Mortgage Loans from which the securitised Assets derive.

“**Optional Redemption**” means any decision to redeem the Notes in whole (but not in part) at their Outstanding Principal Balance together with all accrued unpaid interest thereon in accordance with the requirements set forth in Section 4.9.4 of the Securities Note.

“**Outstanding Balance of the Assets**” means the principal amounts due and uncollected together with the principal amounts of the Assets not yet due.



“**Outstanding Principal Balance of the Class A Notes**” means, on each day, the principal amount of the Notes upon issue less the aggregate amount of all principal payments on the Notes that have been repaid on or prior to such date.

“**Outstanding Principal Balance of Subordinated Loan 1**” means, on each day, the initial principal amount of Subordinated Loan 1 less the aggregate amount of all principal payments on Subordinated Loan 1 that have been repaid on or prior to such date.

“**Paying Agent**” means BP2S.

“**Payment Agency Agreement**” means the payment agency agreement to be entered into by the Management Company, for and on behalf of the Fund, and the Paying Agent.

“**Payment Dates**” means the 17th day of March, June, September and December of each year, or, if any of such dates is not a Business Day, the Business Day immediately thereafter.

“**Priority of Payments**” means the order of priority for the application of the payment or deduction obligations of the Fund, both as regards the application of the Available Funds.

“**Prospectus**” means, collectively, the table of contents, the document describing the risk factors, the Registration Document, the Securities Note, the Additional Building Block and the document containing the definitions.

“**Rate Setting Date**” means the second Business Day in accordance with the Tran-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System (TARGET) calendar prior to the commencement of each Interest Accrual Period. For the avoidance of doubt, the Rate Setting Date for the First Interest Accrual Period will be the Date of Incorporation.

“**Rating Agencies**” means DBRS and S&P.

“**Reference Interest Rate**” means the interest rate used as the base rate for purposes of calculating the Nominal Interest Rate.

“**Registration Document**” means the Registration Document, prepared in accordance with Annex VII of Regulation (EC) No 809/2004 and approved by the CNMV on 10 March 2016.

“**Regulation (EC) No 809/2004**” means Commission Regulation (EC) No 809/2004 of 29 April 2004 implementing Directive 2003/71/EC of the European Parliament and of the Council as regards information contained in prospectuses as well as the format, incorporation by reference and publication of such prospectuses and dissemination of advertisements.

“**Regulation (EC) 1606/2002**” means Regulation (EC) 1606/2002 of the European Parliament and of the Council of 19 July 2002 on the application of international accounting standards.

“**Reserve Fund**” means the reserve fund to be funded by the Management Company, in representation and on behalf of the Fund, in accordance with the provisions of section 3.4.2 of the Additional Building Block.

“**Reserve Fund Required Amount**” means the minimum Reserve Fund amount in accordance with the provisions of section 3.4.2.2 of the Additional Building Block.

“**Reserve Fund Shortfall**” shall occur if the amount of the Reserve Fund as of any Payment Date, after replenishment in accordance with priority of payment, falls short of the Reserve Fund Required Amount.

“**Reserve Fund Decrease Amount**” means the positive difference (if any) between the credit balance of the Reserve Fund as of the previous Payment Date (after application of the Priority of Payment) and the Reserve Fund Required Amount as at such Payment Date.

“**Royal Decree 116/1992**” means Royal Decree 116/1992 of 14 February on the representations of book entry and the clearing and settlement of stock market operations.

“Royal Decree 1065/2007”: means Royal Decree 1065/2007 of 27 July, which enacted the General Regulations on tax inspection and management actions and procedures and implementing the common rules on applicable tax procedures.

“Royal Decree 716/2009” means Royal Decree 716/2009 of 24 April implementing certain aspects of Law 2/1981 of 25 March on regulation of the mortgage market and other rules of the mortgage and financial systems.

“Royal Decree 1310/2005” means Royal Decree 1310/2005 of 4 November partially implementing Law 24/1988 of 28 July on the Stock Market as regards the admission to negotiation of securities on official secondary markets, public offers of sale or subscription and the prospectus required for such purposes.

“Royal Decree 634/2015” means Royal Decree 634/2015 of 10 July approving the Corporate Income Tax Regulations.

“Royal Decree 878/2015” means Royal Decree 878/2015 of 2 October on the clearing, settlement and registration of negotiable securities represented by book entries representations of book entry and the clearing and settlement of stock market operations.

“Royal Decree-Law 4/2015”: means Royal Decree-law 4/2015 of 23 October approving the restated text of the Spanish Securities Market Act.

“Rules” (*Reglamento*) means the rules applicable to the Meeting of Creditors.

“S&P” means Standard and Poor’s Credit Market Services Europe Limited.

“Santander” means Banco Santander, S.A.

“Securities Note” means the Securities Note regarding the issuance of Notes prepared in accordance with Annex XIII of Regulation (EC) No 809/2004, approved by the CNMV on 10 March 2016.

“Self-Certified Mortgage Loans” means mortgage loans sold and underwritten on the basis that the applicants and/or intermediaries representing them were made aware before the start of the Assignor's assessment that income could be self-certified.

“Servicer” means UCI, Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito.

“Step-Up Date” means the Interest Payment Date on which the Class A Margin increases to 1.80% per annum. This margin shall be applied from 17 March 2021 until the Final Maturity Date.

“Subordinated Loan 1” means the loan formalised pursuant to the Subordinated Loan 1 Agreement defined below.

“Subordinated Loan 2” means the loan formalised pursuant to the Subordinated Loan 2 Agreement defined below.

“Subordinated Loan 1 Agreement” means the Subordinated Loan 1 Agreement in the amount of ONE HUNDRED AND NINETEEN MILLION EUROS (€119,000,000) to be signed by UCI, which will be used to partially finance the acquisition of the Assets, together with the nominal value of the Class A Notes.

“Subordinated Loan 2 Agreement” means the Subordinated Loan 2 Agreement in the amount of SIXTEEN MILLION EIGHT HUNDRED AND FIFTY THOUSAND EUROS (€16,850,000) to be signed by the Management Company on behalf of the Fund and UCI, which will be used to finance the Reserve Fund, the expenses of incorporation of the Fund and the issuance of the Notes, to partially finance the acquisition of the Assets and to cover the temporary mismatch in the First Interest Accrual Period caused by the difference between the interest on the



Assets covered during the First Interest Accrual Period and the interest on the Notes to be paid on the First Payment Date.

“**Subscription Period**” means 18 March 2016, from 9:00 a.m. to 12:00 p.m.

“**Tax Information Agreement**” means any governmental or inter-governmental arrangement, or other arrangement between competent authorities, for the cross-border exchange of tax information applicable in any jurisdiction (or any treaty, law, regulation, or official guidance enacted, issued or amended in any jurisdiction that facilitates the implementation of such arrangement) including (without limitation) FATCA, any arrangement analogous to FATCA, and any bilateral or multilateral tax information agreement.

“**UCI**” means Unión de Créditos Inmobiliarios S.A., Establecimiento Financiero de Crédito.

“**V.A.T.**” means Value Added Tax.

“**VPO**” means those dwellings designed as permanent customary residences that are classified as officially protected, the type, size and price of which are regulated by the authorities, establishing economic and tax conditions for the benefit of the purchaser, who must meet certain conditions with respect to property ownership rights and individual or household income.

“**Wildcard Instalment**” means the option belonging to the Obligors under certain Mortgage Loans to pay, once (1) per year during the first three (3) years of the term of the Mortgage Loan, one (1) of the monthly instalments through capitalisation of the part of the instalment used to repay the principal, together with the remainder of the principal pending payment.